

DNB

Eiendom

OSLO OG AKERSHUS / UKE 24 / 11. JUNI 2015



Utekjøkken
Praktisk i
sommer

Pusser opp boligdrøm fra 1919

Trine og Terje Lien er straks ferdig med oppussingen av en nedslitt bolig på Kolbotn. Les deres tips om hvordan du unngår å gå i oppussingsfella.



INNSIKT



Terje Halvorsen
ADMINISTRERENDE DIREKTØR
I DNB EIENDOM

Boligprisene flater ut

Det var knyttet en del spenning til hvordan boligprisene ville utvikle seg i mai etter flere måneder med unormalt sterk prisvekst mange steder – og kanskje særlig i Oslo, Bergen og Tromsø som har hatt sterkest prisvekst så langt i år. Forrige uke slapp Eiendom Norge tallene for mai, og de viser at boligprisene på landsbasis falt med -0,3 prosent.

Normalt skjer det store årlige boligsliippet i mai, og med flere boliger ute i markedet pleier vi å få en mer avdempet aktivitet og utflating i prisene. I år har det blitt lagt ut færre boliger enn i tidligere år, men prisetallet gir likevel en indikasjon på at boligmarkedet nå roer seg flere steder. Så langt i år er det solgt ni prosent flere boliger enn tilsvarende periode i fjor, men for mai i år var nedgangen på nærmere fem prosent.

Samtidig er det viktig å understreke at det er regionale forskjeller i prisutviklingen.

I de sentrumsnære bydelene i Oslo gikk prisene opp med hele 0,5 prosent, og i snitt steg prisene i hovedstaden med 0,2 prosent. Det gir en prisvekst på hele 11,1 prosent det siste året i Oslo. I Bergen og Fredrikstad sto prisene tilnærmet stille, med en nedgang på henholdsvis -0,1 og -0,2 prosent. Unntaket er igjen Stavanger hvor prisene falt med -1,2 prosent. Antall omsetninger falt også med 30 prosent, noe som viser at oljebremsen nå preger boligmarkedet i denne delen av landet.

Mye tyder på at nettopp Oslo og Stavanger vil være unntakene i hver sin ende av skalaen i månedene fremover. I hovedstaden bygges det fortsatt for lite i forhold til etterspørselen, og i Stavanger-regionen ser vi nå at boligkjøperne er mer avventende enn tidligere. I resten av landet tror vi prisene vil flate ut gjennom sommeren og høsten uten de store svingningene. Samtidig må vi ta forbehold om at Regjeringens bebudede innstramninger på utlån kan legge en ekstra demper på utviklingen, avhengig av hvor sterke virkemidler som innføres.

Boligene selges raskt

Boligprisene flater ut flere steder i landet, men i mange av byene er omsetningshastigheten fortsatt rekordrask. Så lang tid tok det å selge i mai.



Kilde: Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi

KONTAKT OSS

Ring oss på
09999

Send en mail til
eiendom@dnbeiendom.no

Besøk oss på nett
dnbeiendom.no

Følg oss på Facebook
facebook.com/dnbeiendom

Ansvarlig utgiver: DNB Eiendom, 0021 OSLO
Tekst og design: REDINK

TEMA: OPPUSSINGSOBJEKT

Den gjenstår fortsatt litt fasadearbeider før alt er ferdig. For en smidig prosess mener Terje det er lurt å ha en ansvarlig byggmester som kan koordinere alle arbeidene.



NYE DRØMMER I GAMMELT HUS

I desember i fjor kjøpte Trine og Terje Lien en nedslitt enebolig fra 1919 på Kolbotn utenfor Oslo. Etter måneder med oppussing flyttet de inn i april. Nå får familien 270 kvm å boltre seg på, pluss en romslig tomt på to mål med egen brygge.

– HER HAR DET tidligere bodd en kaptein og senere en oberstløytnant, så du kan trygt si eiendommen har et militærhistorisk preg, sier Terje. Likevel var fordums pomp og prakt godt skjult da han og kona var på første visning.

– Det fremsto som et totalt oppussingsobjekt, og vi skjønnte med en gang at her må vi gjøre absolutt alt fra bunnen av, både inne og utvendig.

Potensialet var det derimot ingenting å si på.

– Både huset og den idylliske eiendommen hadde rikelig med sjarm og særpreg selv om det var nedslitt. Utover det hadde boligen alle de kvalitetene vi var på jakt etter.

Ifølge Terje var det knapt gjort noen oppgraderinger siden tidlig på 60-tallet da huset også ble tilbygget.

– Vårt ønske var å tilbakeføre boligen til dens originale stand og supplere med nødvendige moderne tilpasninger. I ettertid var nok ikke tilbygget fra 60-tallet så heldig med tanke på å bevare husets særpreg og opprinnelige utforming. Vi har gjort noen grep for å få alt så likt som det opprinnelig var.

FULGTE DRØMMEN. Eiendommen var først på hele seks mål, men den har senere blitt fradelt og er i dag på to mål.

– Skulle vi tenkt rent økonomisk ville det enkleste vært å rive boligen og oppføre en helt ny bolig. Siden tomten er såpass stor kunne vi sikkert fått plass til en tomannsbolig i tillegg, men det var aldri aktuelt for oss. Før vi kjøpte bodde vi i en tomannsbolig på Nordstrand hvor det stadig fortettes. En viktig motivasjon for å flytte var nettopp å få bedre plass rundt oss, og så vi er begge veldig glade i gamle bygninger, sier Terje.

SATT BORT HELE JOBBEN. Man skulle kanskje tror at det var et risikoprojekt Terje og Trine ga seg ut på, men de bedyrer at det meste har gått tilnærmet knirkefritt.

– På forhånd var det utarbeidet en grundig takstrappreport som ga et veldig godt grunnlag for hva som måtte gjøres. Det er alfa omega når man begir seg ut på et slikt prosjekt. Derne har vi hatt én ansvarlig håndverker, noe som er viktig for å få en god flyt i arbeidsprosessen.



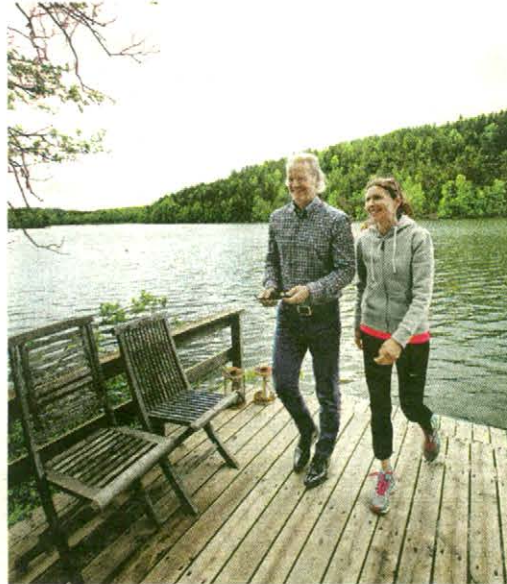
«Både huset og den idylliske eiendommen hadde rikelig med sjarm og særpreg selv om det var nedslitt.»

TERJE LIEN

Terje og Trine er storfornøyd med det nye kjøkkenet. Treveggen i bakgrunnen skaper en fin kontrast til den hvite innredningen.



Idyllisk: På eiendommen er det egen brygge hvor familien kan ta seg en dukkert på varme sommerdager eller bare slappe av i fred og ro.



MILJØ: INHILDE KNUDD



Klassisk og moderne: Den kjølige blåfargen går igjen på vegger og interiør. Den deilig sofakroken er et perfekt sted å slappe av med en god bok.



I den romslige gangen har de valgt marokkanske sementfliser fra Far-far som passer perfekt til de blå veggene.

FIKK TAK I DE ORIGINALE TEGNINGENE.

Å tilbakeføre en eldre bolig til sin opprinnelige stand kan være en utfordring. Det er ikke alltid like enkelt å vite hvordan alt opprinnelig har sett ut.

– Mitt beste tips er å ta kontakt med plan- og bygningsmyndighetene i kommunen. Da jeg tok kontakt med de ansvarlige her i Opegård, fikk jeg tak i de opprinnelige tegningene til boligen. Det ga oss et veldig bra utgangspunkt for å gjenskape de originale detaljene.

HVOR MYE KOSTER DET? Er du nevenyttig eller håndverker av yrke, kan du gjøre mye selv. Terje og kona, som begge er i full jobb, valgte å sette bort hele jobben.

– Vi hadde et godt utgangspunkt i takstrappporten for å lage et kostnads-estimat i samarbeid med ansvarlig håndverker. En tommelfingerregel for oppussingsobjekter er at du bør beregne 10-12 000 kroner per kvadratmeter. Jeg tror vi lander et sted mellom 2,5 og 3 millioner totalt. Det høres mye ut, men husk at du får langt mer bolig for pengene utenfor byen, så det er fullt mulig å få til.

TIPS

Slik unngår du fallgruvene

Å pusse opp en eldre bolig kan by på flere overraskelser underveis, som både kan fordyre og forsinke prosjektet. Her er Terjes beste tips.

- ▶ Kjøper du et gammelt hus bør det foreligge en meget detaljert tilstandsrapport. Studer rapporten nøye og bruk god tid på visning både inne og ute. Er rapporten mangelfull, bør du alternativt be om en ny.
- ▶ Før du setter i gang bør du hyre inn en ansvarlig entreprenør/byggmester som får hovedansvaret for hele prosjektet. Sørg for referanser, sjekk disse nøye. Det går mye penger ut av vinduet ved forsinkelser og dårlig koordinering.
- ▶ Utarbeid et kostnadsestimat på alle tiltak.
- ▶ Gjennomfør befaring med alle underleverandører (rørlegger, elektriker etc.)
- ▶ Gjør alt ferdig før du flytter inn.
- ▶ Prøv å unngå å gjøre ting stykkevis og delt. Ikke tenk «dette kan vi vente litt med». Over tid er det er god økonomi i å ikke utsette utbedringer
- ▶ Ta kontakt med de lokale plan- og bygningsmyndigheter. Sjansen er stor for at de kan hjelpe deg med å skaffe originale tegninger, hvis du ønsker å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige stand.