



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

TAKSTKONTORET ROSENDAL AS

Einar Olav Kirkeby
Takstmann MNTF

Autorisert takstfirma
Taksering av fast eiendom
bolig/ næringsseidommer
Tilstandsrapporter
Prosjektvurdering
Byggelån og rådgiving

takstmann@online.no

Tel: 22 29 94 00 Fax: 22 29 43 30

Mobil: 911 35 360

Rosendalsveien 44, 1166 Oslo

Verdi- og lånetakst over

aksje i Furulund II A/S

Hekkveien 3
0571 OSLO

Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119
Leilighet nr. 304 Aksjenr.: 25+26

OSLO KOMMUNE



Utført av:

Einar Olav Kirkeby

TAKSTKONTORET ROSENDAL AS
Rosendalsveien 44, 1166 Oslo



Befaringsdato: 26.05.2009, 22.04.2009



Verdi- og lånetakst over

aksje i Furulund II A/S

Hekkeveien 3

0571 OSLO

Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119

Leilighet nr. 304 Aksjenr.: 25+26

OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Taksten er holdt etter beste skjønn og i henhold til instruks og retningslinjer der disse finnes.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og i bruk, det er ikke flyttet på møbler eller andre gjenstander.

De registrerte feil og mangler baserer seg på visuell befaring og de opplysninger som ble gitt på befaringstidspunktet.

Grunnbokens heftelsesblad er ikke innhentet, heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt i dokumentet.



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 304 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hekkveien 3, 0571 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

Leiligheten ligger i et etablert og populært område i et skjermet boligstrøk på Frydenberg/Hasle, nær Carl Berners Plass. Sentralt med h.h.v. skoler, forretninger og alle servicetilbud. Gangavstand til butikker. Flott utsikt over hele byen og ut over Oslo-fjorden. Solrik seksjon. Kort vei til Ola Narr med Tøyenbadet. Nærmeste T-banestasjon er Carl Berner stasjon, som ligger 100 m unna. Trikk og buss finnes på Carl Berners plass, avstand 150 m. Tøyen togstasjon, på Gjøvikbanen, ligger ca. 5 minutter unna på den andre siden av Grenseveien.

Pent opparbeidet og beplantet tomt. Asfaltert adkomstvei. Vanlig gateparkering. Muligheter for leie av biloppstillingsplass. Eiendommen grenser til skulpturparken.

Biloppstillingsplassene foran gården disponeres av beboerne i selskapet.

Taksten forutsetter at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at den er ledig for kjøper.

Markeds- og låneverdi

Det må påregnes oppgradering av våtrom.

Tilsvarende boliger i dette området har vært lett salgbare i den siste tiden.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 930 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 630 000

Oslo, 04.06.2009

.....
Einar Olav Kirkeby
TAKSTKONTORET ROSENDAL AS
Rosendalsveien 44, 1166 Oslo



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 304 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hekkveien 3, 0571 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Mona Bjerke AS

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.04.2009	- Stine Nyberg - Anja Eriksen - Einar Olav Kirkeby Takstmann Tlf.: 911 35 360
Dato: 26.05.2009	- Granli Megler - Einar Olav Kirkeby Takstmann Tlf.: 911 35 360

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Prospekt Tidligere takst Årsberetning/regnskap
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 304 Etasje 3. etasje
Selskap/borettslag:	Furulund II A/S
Leilighetstype:	Aksjeleilighet
Aksjenr.:	25+26 Pålydende: Kr 2 328
Obligasjonsnummer:	304 Pålyd./innsk.: Kr 16 400
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 2 750
Fyringsutg. pr mnd.:	Fyringskostnader er inkludert i felleskostnadene.
Kommentar:	Fyring og varmt vann er inkludert i husleien.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 2 975 m ² Tomteareal er oppgitt i årsberetningen.
Adkomst:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS
Regnskapsår:	2007
Årsregnskap:	Samlet aksjekapital: 53 400 Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 737 050 Omløpsmidler: 611 872 Kortsiktig gjeld: 69 764 Sum disponible midler: 542 108 Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 286 547 Andel av disponible midler/formue: 7 221 Andel av langsiktig fellesgjeld: 58 966
Andre opplysninger:	Andel fellesgjeld og formue, oppgitt i oppgave fra forretningsfører.



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 304 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hekkveien 3, 0571 OSLO

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Hammersborg Forsikring. Avtalenummer: 10204

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 188 477 År 2005





Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 304 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hekkveien 3, 0571 OSLO

Bygninger på eiendommen

Boligblokk.

Byggeår:	1954. Byggeår er iflg. plankett på bygget.
Ombygd:	I de siste årene er det foretatt omfattende rehabilitering av blokken.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Boligblokk. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
3 .etasje	82	73	73		Entre`, dusjbad, stue/kjøkken med utgang balkong, 2soverom, Soverom tidl. kjøkken med oppstikk for vann og avløp. Boligareal er målt
Boder					2 kjellerboder.
Fellesområde.					Fellesvaskeri. Sykkelparkering.
Sum bygning	82	73	73		

Boligblokk. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
3 .etasje	Entré, stue med kjøkken i åpen løsning, bad, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 304 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hekkveien 3, 0571 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Boligblokk.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Boligblokk.	210 Grunn og fundamenter Fundamentert på fjell, støpt såle. Betong grunnmur. 230 Yttervegger Bærende betongkonstruksjon utvendig pusset og malt. <i>Påkostninger:</i> Fasader rehabilitert i 1992. <i>Vedlikehold ol:</i> Løpende vedlikehold. 233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Isolerglass vinduer i trerammer. To-lags. Innerdører glatt utførelse. Foldedør . Ny inngangsdør B30/35 <i>Påkostninger:</i> Nye vinduer og balkongdør i 1988/89. 240 Innervegger Vegger er overflate behandlet med.: Malt glassfiberstrie. Malt tapet. Malt panel. Brystningspanel. <i>Påkostninger:</i> Nye overflater på soverom. <i>Vedlikehold ol:</i> Vanlig bruksslitasje. 250 Dekker Plassstøpt betongdekke. 254 Dekker - Gulv og overflate Gulvene er belagt med.: Eikeparkett. Parkettlaminat. Keramiske fliser. <i>Påkostninger:</i> Nylagte fliser på soverom. <i>Vedlikehold ol:</i> Vanlig bruksslitasje. Fuktskadet parkett i stue. 255 Dekker - Himling og overflate Malt puss. 260 Yttertak Ant.flatt tak, oppforet og tekket med asfaltapp. 270 Fast inventar Kjøkken innredning i eik, dels med glass fronter på overskap. Laminert benkeplate. Avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap i innredningen. Nedfelt rustfritt beslag. Keramiske fliser over benk. <i>Påkostninger:</i> Ny innredning.



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 304 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hekkveien 3, 0571 OSLO

- | | |
|------------|---|
| 271 | Kjøkkeninnredning
Malt innredning med profilerte fronter. Avtrekksvifte over komfyr. Nedfelt rustfritt beslag i benk. Avsatt plass til oppvaskmaskin i innredning.
<i>Vedlikehold ol:</i>
Normal god standard. |
| 272 | Garderobe
Godt med faste garderobereskap |
| 284 | Balkonger
Balkong vendt mot syd. |
| 315 | Sanitær - Utstyr
Dusjbad med : Dusjhjørne. Vegg montert WC. Servant i benkeskap.

<i>Vedlikehold ol:</i>
Dusjbad tilfredstiller ikke dagens forskrift til våtrom, ikke forskriftsmessig og eller håndverksmessig utførelse. |
| 320 | Varme
Elektriske panelovner.

Sentralvarme som forsyner radiatorer med varmt vann. |
| 400 | Elkraft
Oppgradert elanlegg med jordfeilbryter.
<i>Påkostninger:</i>
Iflg. årsberetningen ble det elektriske anlegget skiftet ut i 1995.
<i>Vedlikehold ol:</i>
Det ble påvist en løs -/ avkappet ledning rett ved veggmontert toalett. |
| 540 | Alarm- og signalanlegg
Felles TV antenne anlegg.

Callinganlegg med dør/portåpner.
<i>Vedlikehold ol:</i>
Funksjon ikke prøvet. |
| 900 | Annet
Blokken har heis.
<i>Påkostninger:</i>
Iflg. årsberetningen ble heisen skiftet ut i 1996. |



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 304 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hekkveien 3, 0571 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	33 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	1 400	
	Sum kostnader Kr:		34 400

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Boligblokk.		1 850 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		400 000
	Teknisk verdi uten tomt :		1 450 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		592 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 042 000
	+ Andel disp. midler:		7 221
	- Andel fellesgjeld:		58 966
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 990 255

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 930 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 630 000