



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



taksator

Tvetenveien 55

0666 Oslo

Tel. 23 05 46 00

Fax. 23 05 46 01

Verdi- og lånetakst over

andel i Brl Baglerbyen Ungdomsboliger-Org. nr 990 469 369

Alnagata 16
0192 OSLO

Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244
Leilighet nr. 68 Andelsnummer: 68

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Finn H. Bjørntvedt

Tømrermester / Takstmann

Verdi- og lånetakst over

andel i Brl Baglerbyen Ungdomsboliger-Org. nr 990 469 369

Alnagata 16

0192 OSLO

Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244

Leilighet nr. 68 Andelsnummer: 68

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Nyere 4-roms andelsleilighet i 6. etasje, hjørneleilighet. Stuen har utgang til balkong med gode solforhold og utsikt.

Sentralt og attraktivt beliggenhet i nyere leilighetskompleks med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Gangavstand til rekreasjonsområder i parker og friområder.

Andelsleiligheten disponerer biloppstillingsplass i lukket fellesanlegg, gateparkering forøvrig.

Tomten er bebygd med en boligblokk over 8 plan og garasjekjeller og kjeller, organisert i Borettslaget Baglerbyen Ungdomsboliger. Bygningen ble ferdigstillet i 2007 på 5.580 m² eiet tomt.

Fellesgjelden løper avdragsfritt frem til 2037.

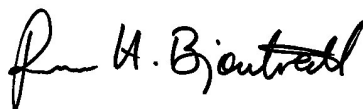
Leiligheten er tilrettelagt for oppdeling til 1 eller 2 hybler/utleiedeler, egen leilighet vil da bli ca 40 m². Kjøkkeninnredning for utleiedelen oppbevares i kjellerbod.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 800 000

20.02.2008



.....
Finn H. Bjørntvedt
Tømrermester / Takstmann

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Alnagata 16, 0192 OSLO

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 NS 3940. 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/rekvirenten 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Rekvirent

Rekvirert av:	Exact Eiendomsmeglere v/Braaten
----------------------	---------------------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.02.2008	- Takstmann Finn H. Bjørntvedt - Eiere som påviste og ga opplysninger
-------------------------	--

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Egne observasjoner
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører Infobank
	Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring. Gnr., bnr., byggeår, hjemmelshaver og tomtestørrelse ifølge Infoland.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 68 Etasje 6
Eier adkomstdok.:	Linn T. B. Christensen Marius Erstad
Selskap/borettslag:	Brl Baglerbyen Ungdomsboliger-Org. nr 990 469 369
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	68
Obligasjonsnummer:	68 Pålyd./innsk.: Kr 1 159 600
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 11 622

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Alnagata 16, 0192 OSLO

Kommentar:	Felleskostnadene inkluderer varmt forbruksvann med separat måling, tlf/TV med kr 399,- og renter av andel fellesgjeld med kr 9.223,- samt vanlige poster for borettslag.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 5 580 m ² Iflg. Infoland
Adkomst:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning 22 86 59 99
Regnskapsår:	2006
Årsregnskap:	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 150 561 600
	Andel av disponible midler/formue: 9 016
	Andel av langsiktig fellesgjeld: 1 739 354
Andre opplysninger:	Andel gjeld og formue pr 31.12.2007. Langsiktig gjeld er avdragsfritt frem til 2037, med en flytende rente som for p.t. er på 6,29 %.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Hammersborg Forsikring. Avtalenummer: 100001125
Kommentar:	Fellespolise for bygningsmassen.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 724 750 År 2007 Iflg forretningsfører.
-----------------------	---

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk.

Byggeår:	2007. Iflg. Infoland.
Anvendelse:	Boligblokk over 8 plan + garasjekjeller og kjeller.

Arealer og anvendelse

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 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 – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). 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 har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

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.

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO

Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

Andelsleilighet i boligblokk. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
6. etasje	89	80	80		Entre/gang/hall (event kjøkken), bad, entre, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Stue med utgang til balkong. Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
Garasjekjeller					Biloppstillingsplass i lukket fellesanlegg.
Kjeller					Bod.
Sum bygning	89	80	80		

Andelsleilighet i boligblokk. - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
6. etasje	Entre/gang, entre, bad/wc, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Andelsleilighet i boligblokk.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet i boligblokk.	200 Bygning, generelt Leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. 210 Grunn og fundamenter, generelt Betongsåle antar fundamentert på komprimerte eller faste masser. 225 Yttervegger Grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i antar stål og betong. Utvendige overflater er hovedsaklig forblendet med teglstein eller bindingsverk med liggende kledning samt malte betongelementer. Isolerglass i vinduer og balkongdør. Entredører B30 - 35 dB (brann- og lyddør) også til soverommene i eventuelt utleiedel. 227 Takkonstruksjoner Flate tak tekket med papp/folie.

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO

Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

	242 Gulvsystemer Støpt gulv på fast masse i kjeller, etasjeskillere i betongelementer ellers. 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Parkett og fliser. 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malte flater og fliser. 255 Overflater på innvendig himling Malte flater og malte plater. 262 Balkonger Stuen har utgang til sydvestvendt balkong på ca 5 m². 272 Kjøkkeninnredning Innredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benk. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Innredning for utleiedel oppbevares i kjellerbod. 273 Innredning og garnityr for våtrom 1) Bad/vaskerom med nedfelt servant, underskap, veggmontert wc og nedsenket dusj med svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. 2) Bad med nedfelt servant, underskap, veggmontert wc og nedsenket dusj. 300 VVS-installasjoner, generelt Mekanisk avtrekksventilasjon. Varmtvann fra fellesanlegg. 400 Elkraft, generelt 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Sikringer og måler er plassert i etasjens hovedtavle. 450 Elvarme, generelt Varmekabler i badegulvene, panelovner ellers. 621 Heiser Heis i oppgang. 900 Annet Garderobeskap i soverommene og i entre/gang. Opplegg for TV og internett på 2 soverom og i stue. Dørtelefon, lovpålagte røykvarslere/brannslukningsutstyr er installert.
--	---

VERDIBEREGNING

Eiendom: Gårdsnr. 233 Bruksnr. 244 Leil.nr.: 68 KOMMUNE OSLO

Adresse: Alnagata 16, 0192 OSLO

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	139 464
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	4 000
	Sum kostnader Kr:	143 464

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet i boligblokk.	2 200 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	20 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	2 180 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	1 700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	3 880 000
	+ Andel disp. midler:	9 016
	- Andel fellesgjeld:	1 739 354
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	2 149 662

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 800 000