

RAPPORTANSVARLIG:
Taksthuset
Pål Rønning
Heggelibakken 4 , 375 OSLO
Tlf: 22 703809
Faks: 22 703801
E-post: paal@taksthuset.no

VERDI- OG LÅNETAKST AKSJE-/ANDELSLEILIGHET

Adresse	Hekkveien 1, 0571 OSLO
Matrikkelnr.	Gnr. 125 Bnr. 120 Andel-/aksjenr. 79 Leil.nr. 605
Kommune	Oslo
Eier(e)	Sissel Hovden
Dato for befaring	11.08.2008

Bruksareal totalt:	36 m²
Bruksareal primærdeel:	36 m²
Andel fellesgjeld:	kr 41 821
Andel fellesformue:	kr 1 664
Normal markedsverdi:	kr 1 500 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 270 000

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Pål Rønning

Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse Hekkeveien 1		Gnr. 125	Bnr. 120	Fnr.
Postnr. 0571	Poststed OSLO	Kommune Oslo	Område/bydel Carl Berners Plass/Grünerløkka	
Rekvirent IHus avd. Grünerløkka ved Elisabeth Skjold			Type bygg Blokk	Byggeår 1955
Tilstede/opplysninger gitt av Eier.			Besiktigelsesdato 11.08.2008	
Forsikringselskap Hammersborg Forsikring		Polisenummer 100000748	Type forsikring Fellespolise	

Eier(e)/Adkomstdokumenter m.m.

Eier(e) til adkomstdok. Sissel Hovden	Selskapets- / borettslagets navn Furulund 1 AS	Type leilighet Aksjeleilighet
Leilighetsnummer 605	Andel-/aksjenr. 79	Opprinnelig innskudd 8150
Forretningsfører OBOS, telefon 2286550		Antall enheter i selskapet/borettslaget
Pålydende aksje-/ andelsbrev 1124	Månedlig andel av fellesutgifter 1911	Likningsverdi 130597
Inkludert i andel av fellesutgifter Kommunale avgifter, felles forsikring, varmt vann, fyring, vaktmestertjenester, kabel-TV, trappevask. Fra 01.01.09 vil fellesutgiftene stige til kr 2073,- i henhold til forretningsfører.		

Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Verditaksten er utført iht. NITO's regler 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.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Boligareal er oppgitt i henhold til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Norsk Standard 3940, 1986-utgaven, er lagt til grunn. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målverdige etter NS 3940. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk, møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Pål Rønning

Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
3179	☐ Festet ☒ Eiet		

Beskrivelse

Boligeiendom sentralt beliggende i et etablert og populært boområde nær Carl Berners Plass med vesentlig blokk bebyggelse. Grei adkomst til sentrum med buss, T-bane og bytriikk samt gangavstand til servicefunksjoner, forretninger og serveringssteder.

Pent opparbeidet med bl.a. plen, planter, busker og trær mellom og rundt bebyggelsen .

Vestvendt eiendom med gode sol - og lysforhold og små muligheter for innsyn til leiligheten.

Beliggenheten er skjermet, luftig og god i boligfeltet, tilbaketrukket fra Hekkveien. Flotte utsiktsforhold.

Det er gangavstand til flere park - og grøntområder.

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert med betong til faste masser / fjell.

Betong grunnmur. Støpte kjellergulv.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Murkonstruksjon som er pusset og malt.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Dører og vinduer

2-lags isolerglass vinduer fra 1991.

Dør mot fellesareal er brann - og lydklassifisert med sikkerhetslås og kikkehull.

Takkonstruksjon m/tekking

Flatt tak med innvendig taknedløp tekket med antatt papp/folie.

Oppvarming

Sentralvarme.

Bad og vaskerom

Bad : Servant med ettgreps servantbatteri, klosett, innmurt badekar og togreps badebatteri.

Nytt gulvsluk og innvendig trukket strømpe i avløpsopplegg fra 2006. Inspeksjonsluke under badekar er etablert.

Det ble søkt etter fukt i bad. Det ble ikke registrert negative forhold.

Kjøkken

Lyse, glatte, folierte fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum. Opplegg vaskemaskin.

Kjøkkenet ble rehabilitert i 2001 og nye fronter i 2008.

Innvendige overflater

Gulv : Støpt terrassogulv i bad, parkett i entre og stue, fliser i kjøkken.

Vegger : Mosaikkfliser og malt mur i bad, malt glassfiberstrie i entre, malte plater/mur i kjøkken, malt tekstiltapet i stue.

Himlinger : Malte plater i bad, ellers malt mur i alle rom.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Pål Rønning

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i felles gang med automatsikringer.

Hovedsikringen er på 32 ampere.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Bredbånd er montert i leiligheten.

Det innvendige elektriske anlegget er kontrollert og godkjent i 2008.

Annet

Felles varmtvannsbereder i kjeller.

Naturlig avtrekk. Ventilator med kullfilter over komfyr.

Dørtelefon med åpner.

Brannslukningsapparat. 1 stk. røykvarsler.

Integrert garderobeskap i entre.

Garasjeplass og parkeringsplass blir bevilget etter søknadsordning i selskapet.

Gjenstående arbeider

Ingen vesentlig.

Generell tilstand

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Balkong ca. 2,2 m².

Heis.

2 kjellerboder følger leiligheten.

Felles sykkelrom og vaskeri.

Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i verddivurderingen.

Arealer m.m.

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.

Primære rom (P-ROM)- og sekundære 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.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Pål Rønning

Bygg A: Blokk - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom	
6.etasje	40	36	36	0	
Sum bygning	40	36	36	0	

Bygg A: Blokk - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal
6.etasje	Entre, bad/WC, kjøkken, stue med utgang balkong.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom
Sum alle bygninger	40	36	36	0

Kommentarer til planløsningen

God planløsning.

Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 1 304 196
-Verdireduksjon	18 %	kr 234 755
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 069 441
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 470 000

Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi	= 1 539 441
- Andel fellesgjeld	kr 41 821
Mellomsum	= kr 1 497 620
+ Andel formue	kr 1 664

Adkomstdokumentets beregnede verdi	= kr 1 499 284
---	-----------------------

Markedsanalyse

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi:	kr 1 500 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 270 000

VERDI- OG LÅNETAKST
aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Pål Rønning

Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør



Oslo, 12.08.2008

Pål Rønning

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Vedlagt: