

Verdi- og lånetakst

over

Eiet seksjon
Kirkeveien 104 A
0361 OSLO

Gnr. 46 Bnr. 52 Seksj.nr. 11

OSLO KOMMUNE

Utført av:
Fredrik Semcesen
Takstmann

Verdi- og lånetakst over

Eiet seksjon

Kirkeveien 104 A

0361 OSLO

Gnr. 46 Bnr. 52 Seksj.nr. 11

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verdi Boligtakst over eiet seksjon i Kirkeveien 104 A

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

Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Inventar som møbler, tepper, innredninger og lagrede gjenstander blir ikke flyttet på. Normal elde og slitasje beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt i verdifastsettelsen. Bod, loft og kjeller er ikke besiktiget (informasjon fra eier).

Sammenfattet beskrivelse

Kirkeveien er del av Ring 2 i Oslo. Den går fra Frogner plass på Frogner via Majorstuen, Marienlyst, Fagerborg, Adamstuen, Lindern til Ullevål sykehus-området. I denne gaten ligger Frognerparken i sørvest med Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner stadion. Kirkeveien mellom Frogner plass og Middelthuns gate ble utropt til landets vakreste gate i konkurransen Vakre vegers pris 2006.

Meget sentral og attraktivt beliggende leilighet på Marienlyst. Representativ gård i populært boligområde, kun et steinkast fra alt byen har å tilby. Det er kort vei til fasiliteter som post, bank, forretninger, treningssentre, skoler og barnehager, buss, bane og trikk. Sentralt beliggende med gangavstand til Adamstuen, Bislett, Blindern, Majorstuen, Bogstadveien, Frognerparken, Stensparken, sentrum og Karl Johans Gate. Eiendommen grenser også til Marienlystparken som byr på flotte grønne områder til uteaktiviteter, med grillplass, volleyballbane, minigolf, og lekeplass. I tillegg er det kort vei til turområder og friarealer.

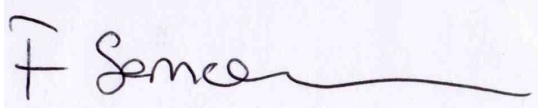
Arealeffektiv 2 roms leilighet beliggende i 4 etasje. Godt vedlikeholdt med spennende materialvalg. Lyse malte flater og takhøyden bidrar til å gjøre leiligheten spesiell. Delikat flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler. Utgang fra stuen til vestvendt balkong med gode solforhold og flott utsikt.

Leiligheten disponerer kjellerbod. Stor sykkelbod for beboerne. Fellesvaskeri. Det er heis i bygget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 350 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 880 000

29.04.2011



Fredrik Semcesen
Takstmann

Eiendom: Gnr. 46 Bnr. 52 Seksj.nr. 11 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Eiet seksjon - Kirkeveien 104 A, 0361 OSLO**Rekvirent****Rekvirert av:** Anne Rimmen v/SelgPrivat Tlf.: 98 69 90 00**Besiktigelse, tilstede****Dato: 18.04.2011**
- Fredrik Semcesen Takstmann Tlf.: 99495747
- Samboer**Dokumentkontroll****Dokumenter fremvist:**
Årsberetning/regnskap
Egne observasjoner
Eier
Forretningsfører
Infobank
EDR**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse i 3D	

Eiendomsdata**Matrikkeldata:** Gnr. 46 Bnr. 52 Seksj.nr. 11
Sameiets navn: Sameiet Kirkeveien 104
Forretn.fører: ABS Eiendom AS
Fellesutg. pr mnd.: Kr 2 829 Inkl; varmtvann og fyring, renhold, driftsutg m.m
Hjemmelshaver: Anne Rimmen
Tomt: Eiet tomt. Areal 2 572 m²
Formue/fellesgjeld: Andel formue 1 902 - Andel fellesgjeld: 56 684 Ifølge forretningsfører
Adkomst: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig**Forsikringsforhold****Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring. Avtalenummer: 56043012**Ligningstakst****Ligningstakst:** Fås på likningskontoret**Bygninger på eiendommen****Eiet seksjon****Byggeår:** 1936.**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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil 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 horisontalprosjeksjon 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)



Eiendom: Gnr. 46 Bnr. 52 Seksj.nr. 11 KOMMUNE OSLO

Adresse: Eiet seksjon - Kirkeveien 104 A, 0361 OSLO

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 målereglene.

Eiet seksjon - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
4. etasje	52	45	45		Entré, gang, bad/wc, soverom, kjøkken, stue. Utgang til balkong på ca 9 kvm.
Sum bygning	52	45	45		

Eiet seksjon - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
4. etasje	Entré, gang, bad/wc, soverom, kjøkken, stue	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Eiet seksjon

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet seksjon	<p>200 Bygning, generelt Boligblokken er oppført i 1936 med 7 etasjer pluss kjeller. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Fasaden er kledd med teglsten som er spekket. Flatt tak i tre tekket med papp/folie. Det er heis i bygget.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Støpt såle, antatt fundamentert til faste masser.</p> <p>225 Yttervegger Murte yttervegger i teglstenskonstruksjoner.</p> <p>233 Vinduer 3-lags isolerglass fra 1991.</p> <p>235 Ytterdører og porter Ytterdør i brannklasse B 30.</p> <p>242 Gulvsystemer Gulvflis på badetrom. Malt laminat. Parkett.</p> <p>250 Overflater, generelt Veggflis på badetrom. Malt strie/puss/mur.</p> <p>262 Balkonger, terrasser ol. Utgang fra stuen til vestvendt balkong på ca 9 kvm. Aluminiumsrekkeverk. Betongdekke. Plass til sittegruppe.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Lyse laminerte fronter. Rustfri kum med enhåndsblandebatteri og beslag nedfelt i heltre benkeplate. Flis mellom denne og overskap. Opplegg for vaske/oppvaskmaskin. Plass til sittegruppe.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Noe nyere rør og avløp.</p> <p>310 Sanitærinstallasjoner, generelt Tiltalende flislagt badetrom, stedvis med mosaikk. Servant med enhåndsblandebatteri og underskap. Speil med hylle og belysning. Dusjnise med innfellbare dører av glass. Gulvmontert wc. Downlights i himling. Ventilasjon. Ingen indikasjon på fukt.</p> <p>320 Varme, generelt Sentralvarme. Termostatstyrte varmekabler.</p> <p>534 Systemer for porttelefoner Dør-calling ved ytterdør.</p> <p>900 Annet Kabeltv og internett. Leiligheten disponerer bodplass i kjeller, samt felles sykkelbod.</p>



Eiendom: Gnr. 46 Bnr. 52 Seksj.nr. 11 KOMMUNE OSLO
Adresse: Eiet seksjon - Kirkeveien 104 A, 0361 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	33 948	
	Sum kostnader Kr:		33 948

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet seksjon	1 630 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	130 000

Teknisk verdi bygninger: **1 500 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: **850 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 350 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 880 000