

Verdi- og lånetakst over

EIET SEKSJON

Jens Bjelkes gate 82 B

0652 OSLO

Gnr. 231 Bnr. 225 Seksj.nr. 44

Eierbrøk: 59/5779

OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTF's 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

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven.

Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i 3 etasje i boligård på Tøyen.

Sentralt på alle måter, med gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker, bank, og alle tenkelige servicetilbud.

Ligger i populært boligområde, hovedsakelig bestående av boligårder med en del forretningslokaler.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Bygningen er normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.

Generelt vedlikehold må påregnes.

Leiligheten har en praktisk rom løsning med normal standard og normalt velholdt.

Normal bruksslitasje, leilighetens alder tatt i betraktning.

Eldre badrom.

I følge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen.

Velordnet Sameie.

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

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 850 000
--	-----------	------------------

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 600 000
---	-----------	------------------

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

10.08.2010



Thorvald C. Wahl

Eiendom: Gnr. 231 Bnr. 225 Seksj.nr. 44 KOMMUNE OSLO
Adresse: EIET SEKSJON - Jens Bjelkes gate 82 B, 0652 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Christina Skreiberg

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.08.2010
- Thorvald C. Wahl
- Christina Skreiberg som ga opplysninger.

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Egne observasjoner Eier Infobank	Hjemmel, gnr, bnr, snr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde. Opplysninger gitt av eier på befaringen. Opplysninger hentet fra Norsk eiendomsinformasjon på internett.
-----------------------------	--	--

Kildehenvisninger

Egne observasjoner: Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
Adresse, eiendomsnavn, hjemmelshaver, eiet/festet tomt, tomteareal, gårdsnr., bruksnr., kommentar festeforhold, seksjonsnr., sameiets navn, sameiets forr.fører, eierbrøk, mndl. fellesutg.

Eier: Konesjonsforholdet, regulering, kommuneplan, off. adkomst, tilkn. vann/avløp

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 231 Bnr. 225 Seksj.nr. 44
Sameiets navn:	Sameiet Jens Bjelkes gate 82
Forretn.fører:	OBOS EF
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 3 116 INKL: Drift av sameiet, varmt vann, fyring, kabel-tv, trappevask, vaktmestertjenester.
Hjemmelshaver:	Christina Skreiberg
Tomt:	Festet tomt. Areal 2 270 m ²
Fellesgjeld:	- Andel fellesgjeld: 90 511
Konesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Ja.

Festeforhold

Kommentar: Festekontrakt ikke forevist takstmann.

Forsikringsforhold

Kommentar: Fellespolise, gjelder hele eiendommen.
Forsikringsdokumenter ikke framvist.

Bygninger på eiendommen

Eiendom: Gnr. 231 Bnr. 225 Seksj.nr. 44 KOMMUNE OSLO
Adresse: EIET SEKSJON - Jens Bjelkes gate 82 B, 0652 OSLO

Eiet seksjon i boliggård.

Byggeår: 1939. Byggeår er hentet fra Norges Eiendommer.

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 tolkningstilvil 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.

Eiet seksjon i boliggård. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
3 etasje:	57	52	52		Entre/gang, stue, kjøkken, dusj/wc, soverom. 1 stk kjellerbod, 1 stk loftsbod, ikke insp. av taksmann.
Sum bygning	57	52	52		

Eiet seksjon i boliggård. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
3 etasje:	Alle rom er vurdert som p rom.	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet seksjon i boliggård.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet seksjon i boliggård.	<p>200 Bygning, generelt Frittliggende boliggård oppført i bærende konstruksjoner av betong.</p> <p>Bygningen er normalt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.</p> <p>Generelt vedlikehold må forventes.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Støpt betong, antas fundamentert til fjell / faste masser.</p>

Eiendom: Gnr. 231 Bnr. 225 Seksj.nr. 44 KOMMUNE OSLO
Adresse: EIET SEKSJON - Jens Bjelkes gate 82 B, 0652 OSLO

3 etasje:

- 224 Frittstående dekker**
Støpte dekker.
- 225 Yttervegger**
Betong, teglstensfasader.
- Grunnmur i støpt betong.
- 227 Takkonstruksjoner**
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Yttertak er ikke inspisert av takstmann.
- 900 Annet**
Kjellerbod arealer oppgraderes nå, slik at kjellerbod ikke kan benyttes for øyeblikket.
- 233 Vinduer**
2 lags isolerglass i vinduer fra 02.
- 235 Ytterdører og porter**
Nyere inngangsdør. B- 30 ytterdør fra 04.
- 245 Himlinger inklusive taklister**
Malte flater.
- 254 Overflater på innvendige vegger**
Malt glassfiberstrie, malte flater+ fliser i dusjsone på bad.
- 254 Dekker - gulv og overflate**
Laminatgulv i alle rom, fliser på bad.
Vedlikehold ol:
Bad: membranløsningene er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. våtromsnorm/tekn. forskrift. Tetthet kan ikke garanteres. Det anbefales montering av dusjkabinett eller tilsvarende med lukket avløpssystem.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Ikea skrog kjøkken innredning med finerte fronter, heltre eik benkeplate, speil over benk, integrerte maskiner.
- 315 Utstyr for sanitærinstallasjoner**
Bad med wc, servant, dusj i hjørne og opplegg for tøyvaskemaskin.
- 320 Varme, generelt**
Sentralfyr.
Fjernvarme anlegg under montering.
- 360 Luftbehandling, generelt**
Ventilasjon ved naturlig avtrekk, naturlig oppdrift.
- 400 Elkraft, generelt**
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
- 454 Vannvarmere og elektrokjeler**
Varmtvann fra fellesbereder.
- 540 Alarm- og signalsystemer, generelt**
Porttelefon, opplegg kabel-tv.
- 900 Annet**
Plassbygde garderobeskap på soverom.
Enkel skyvedørsgarderobe i entre.
Plassbygd bokhylle og benk langs vegg i stue.



Eiendom: Gnr. 231 Bnr. 225 Seksj.nr. 44 KOMMUNE OSLO
Adresse: EIET SEKSJON - Jens Bjelkes gate 82 B, 0652 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	37 392	
	Sum kostnader Kr:		37 392

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Bolig til eget bruk leieberegnes ikke i h.t. NTF's retningslinjer.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Eiet seksjon i boligård.	1 370 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	250 000
Teknisk verdi bygninger:	1 120 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 850 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 600 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	

