



Verdi- og lånetakst over

Boligeiendom
Skøyenveien 13
0375 OSLO
Gnr. 4 Bnr. 153
OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Boligen er sentralt beliggende med kort vei til barnehage, skole og offentlig kommunikasjon. Parkanlegg og Frognerparken i umiddelbar nærhet. Barnevennlig område. Solrik tomt. Rushtidstrafikk påregnelig i Skøyenveien. En lys og trivelig boligeiendom beliggende i et attraktivt boligområde.

Pent opparbeidet hage med plenarealer på sider og skjermet hageareal innenfor bygningen mot vest. Trær og busker, bærbusker lengst inn i hagen. Blomsterbed i støttmurer opparbeidet i tilknytning til bygningen og mot veien. Gruslagt adkomstarealer til hovedinngang og garasjer, hellelagte utvendige trapper til hovedinngang, osv.

Nærmeste boligområde vesentlig betående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Bygningsstandard generelt fra byggeåret.
Gjennomgående jevnlig vedlikeholdt bygningsmasse, med enkelte endringer/oppgraderinger.
Terrasse, delvis overdekket, med direkte adkomst fra hovedplan/stue og fra hagesiden på ca. 39 m2.

Jevlig omsetning av denne type boenhet i området, med prisvariasjon grunnet størrelse standard/tilstand og boenhetens beliggenhet.

Markeds- og låneverdi

Eiendommen har en størrelse som er relativt etterspurt i dagens marked og ligger i et etablert boligområdet. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. I normale tomtkostnader er også medtatt en markedstilpassing som gjenspeiler den interne plassering/beliggenhet i området/på tomten (for leiligheter, beliggenhet i bygget). Dette innebærer at for ellers like boliger må boliger med god utsikt, gode solforhold og lite trafikkstøy bli tillagt større "Normale tomtkostnader" for å gjenspeile attraktivitet og høyere markedsverdi.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	8 200 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	7 000 000

07.09.2011

Bent Syrrist





Eiendom: Gnr. 4 Bnr. 153 KOMMUNE OSLO
Adresse: Boligeiendom - Skøyenveien 13, 0375 OSLO

Oppdrag og forutsetninger

Verdi- og lånetakst.

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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet for 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. Oppdelingsbegjæring er ikke innhentet, hjemmel er kontrollert utfra Norges Eiendommer. Dette fraviker fra NTF's instruks. 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 tilsa det. Retningsavvik på gulv, vegger og himlinger kan forekomme. Teknisk forskrift har krav til rom for varig opphold, dette gjelder ikke for måleregulene i NS 3940, da standarden ikke er lenket til forskrifter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Rekvirent

Rekvirert av: Kjell Dalaker

Besiktigelse, tilstede

Dato: 27.06.2011	- Kjell Dalaker Hjemmelshaver - Fredrik Sollie Advokat/megler - Bent Syrrist Takstmann Tlf.: 90046580
Dato: 01.09.2011	- Kjell Dalaker - Bent Syrrist Takstmann Tlf.: 90046580

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Brukstillat./ferdigatt. Tegninger
Andre dok./kilder:	Eier

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 4 Bnr. 153
Hjemmelshaver:	Kjell Dalaker
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 223 m ²
Konsesjonsplikt:	Ingen konsesjonsplikt
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert
Kommuneplan:	Del av kommunens arealplan, i henhold til kommunen
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 000 Avrundet belop. I henhold til eier





Eiendom: Gnr. 4 Bnr. 153 KOMMUNE OSLO
Adresse: Boligeiendom - Skøyenveien 13 , 0375 OSLO

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Gjensidige Forsikring. Avtalenummer: 78201176
Forsikringstype:	Pluss forsikring (utvidet fullverdiforsikring)
Forsikringssum:	Kr 6 623 000
Premiebeløp:	Kr 9 469
Kommentar:	I henhold til eier

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 2 083 798 År 2010 I henhold til eier
----------------	---

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår:	1976.
----------	-------





Elendom: Gnr. 4 Bnr. 153 KOMMUNE OSLO
Adresse: Boligeiendom - Skøyenveien 13 , 0375 OSLO

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 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 bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	177	165	108	57	Vindfang, hall, garderobe, bad/wc, badstue, bassengrom, vaskerom, gang, peisestue, bod, bod 2, hobbyrom, garasje, garasje 2 Garasjer i bygget er medtatt i BRA areal. Innredet hobbyrom, gang til hobbyrom, vaskerom og bassengrom er medtatt i P- areal. Fordeling P- og S- rom i kjelleren er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk.
1. etasje	155	141	141		Trapperom, hall, hjemmekontor, dusjrom, bad/wc, soverom, soverom 2, kjøkken, stue og spisestue i åpen løsning Ved vurdering av bygningens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktiske arealer i bygget. Arealer anses som ca. arealer.
Sum bygning	332	306	249	57	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Vindfang, hall, garderobe, bad/wc, badstue, bassengrom, vaskerom, gang, peisestue, hobbyrom	Bod, bod 2, garasje, garasje 2
1. etasje	Trapperom, hall, hjemmekontor, dusjrom, bad/wc, soverom, soverom 2, kjøkken, stue og spisestue i åpen løsning	





Eiendom: Gnr. 4 Bnr. 153 KOMMUNE OSLO
Adresse: Boligeiendom - Skøyenveien 13, 0375 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	<p>200 Bygning, generelt Enebolig i betong/mur- og isolert bindingsverkskonstruksjon. Betongsåle, antas fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Garasjekonstruksjon med elementer. Bærevegger, etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med kledning i tre. Valmtak tekket med takstein. Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeåret. Inngangsdør i edeltre. Takstobjektet er en godt vedlikeholdt eiendom med en generell standard fra byggeåret og den gir et positivt helhetsinntrykk. Eiendommen har dessuten en størrelse og standard som er relativt etterspurt i dagens marked og den ligger i et etablert boligområde.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Fundamentert med betong, trolig til fjell/faste masser. Det er et lite kjellerrom/kryprom/teknisk rom i tilknytning til bassengrommet.</p> <p>Garasjer er integrert i byggets underetasje.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Garasjer har heveporter og portåpner.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Trekonstruksjon tekket med takstein. Taket er kun besiktiget fra bakken.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.</p> <p>230 Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt Grunnmur i mur/ betongkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Ved inngangspartiet er det forblendet med skifer/stein. Trekonstruksjon, utvendig panelt og overflatebehandlet/beiset.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.</p> <p>233 Vinduer Trevinduer og terrassedør med isolerglass fra byggeåret. Samt andre vindustype kjellervinduer, osv.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.</p>





Elendom: Gnr. 4 Bnr. 153 KOMMUNE OSLO
Adresse: Boligeiendom - Skøyenveien 13, 0375 OSLO

- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister**
U. etg. : Støpt gulv, dels med fliser. Overflater: Parkett, tepper og fliser.
- 254 Overflater på innvendige vegger**
Mur- og trekonstruksjon. Overflater: Tekstiltapet, strie, edelpanel, og malte flater.
- Vedlikehold ol:*
Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.
- 261 Trapper og ramper**
Utvendig: Betongtrapper med skifer/stein. Innvendig: Heltre trapp med åpne opptrinn.
- 262 Balkonger, terrasser ol.**
Vest- og sydvendt terrasse på ca 39 m² med dekke i betongheller, adkomst direkte fra stue og fra indre del av hage. Terrassen er delvis overdekket.
- Vedlikehold ol:*
Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**
Elementpipe.
Peis/ildsted i stue og i peisestue.
Parafinbrenner i peisestue.
Olje/parafintankt i glassfiber ca. 1.200 liter nedgravd i hage ved siden av garasjer.
- Vedlikehold ol:*
Det forutsettes at ildsteder er godkjent.
Oljetanker forutsettes kontrollert. Oppdragsgiver opplyser at dette ikke er gjort, dette bør derfor utføres av kjøper.
Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Kjøkkeninnredning i edeltre/eik, med profilerte skapdører og skuffefronter. Godt med skap og benkeplass. Fliser mellom benk og overskap. Spiseplass. Kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft. Integrert utstyr, inkludert komfyr med keramisk topp. Opplegg for oppvaskmaskin. Stålbenkebeslag med vaskekum og ett-greps blandebatteri.
- Vedlikehold ol:*
Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.
- 273 Innredning og garnityr for våtrom**
Bad hovedetg./1. etg: Fliser på gulv og vegger, plater i himling, dusjhjørne, servant med underskap og speil, wc.
Dusjbad hovedetg./1. etg: Fliser på gulv og vegger, plater i himling, dusj med glassvegg, servant med underskap og speil, wc.
Dusj u. etg: Fliser/mosaikkfliser på gulv, dels respatexplater på vegger, og plater i himling, dusj og wc.
- Badstu: Panelt rom med badstueinnredning.





Elendom: Gnr. 4 Bnr. 153 KOMMUNE OSLO
Adresse: Bolligeiendom - Skøyenveien 13 , 0375 OSLO

	<p><i>Påkostninger:</i> Badene i hovedetasje er rehabilitert/modernisert i 2005. Eier har fått dette utført av, og i hehold til beskrivelse fra firmaet Bademiljø-Experten A/S.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Det forutsettes at våtrommene tilfredsstiller krav til utførelse ved utførelsestidspunktet.</p>
274	<p>Skap og reoler Garderobeskapvegg på soverom, garderobeskap forovrig i soverom og i hall u. etg, osv.</p>
320	<p>Varme, generelt Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet. Parafinbrenner. Peiser/ildsteder.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.</p>
360	<p>Luftbehandling, generelt Ventilasjon med naturlig avtrekk. Avtrekksvifte på kjøkken.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.</p>
400	<p>Elkraft, generelt Sikringsskapet er plassert i gang i undertasje, med 63 Amp. hovedsikringer.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap.5." Vedlikehold og naturlige oppgraderinger anses påregnelig på sikt.</p>
900	<p>Annet Bassengrom/rom innredet med svømmebassng. Basseng med bassengfolie, flislagt repos i tilknytning til bassenget og edelpanel. Rommet var ikke i bruk ved befaring.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Bassenget var ikke fylt med vann ved befaring. Oppdragsgiver hadde sluttet å bruke dette for lengre tid tilbake. Alt av installasjoner og utstyr fungerte den gang og de har stått ubenyttet siden. Det er påregnelig med endringer og fornyelser både i forhold til alder og for å oppnå en mer moderne funksjonalitet dersom rommet igjen skal benyttes som et bassengrom.</p>



Eløndom: Gnr. 4 Bnr. 153 KOMMUNE OSLO
Adresse: Boligeiendom - Skøyenveien 13, 0375 OSLO

VERDIBEREGNING
Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	12 000	
	Forsikring:	9 469	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	12 000	
	Sum kostnader Kr:		33 469

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedsituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi. Denne type boligeiendom benyttes normalt til eget bruk.
-------------------	---

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Eiet bolig	6 640 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 800 000
Fradrag er skjønnsmessig, både hva gjelder bygningsstandard tidsmessig/utidsmessig og påregnelige kostnader med forventet forskjellig tidshorison.	
Teknisk verdi bygninger:	4 840 000

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: **3 800 000**

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **8 640 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	8 200 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	7 000 000

