



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

 **TAKSTPARTNER OSLO**

Takstpartner Oslo AS
Harbitz Alléen 14 K, 0275 Oslo
Mob. 905 16 615
jangravd@online.no
www.takstpartneroslo.no

Org.nr: 990 477 558

Verdi- og lånetakst

over

aksje i Stensgata 41 AS

Stensgata 41 A
0451 OSLO

Gnr. 47 Bnr. 126
Leilighet nr. A2H Aksjenr.: 41-45

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Jan Gravdehaug

Takstmann / Ingeniør

Verdi- og lånetakst over

aksje i Stensgata 41 AS

Stensgata 41 A

0451 OSLO

Gnr. 47 Bnr. 126

Leilighet nr. A2H Aksjenr.: 41-45

OSLO KOMMUNE

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 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 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. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av byggårdbebyggelse ved Adamstuen. Sentral beliggenhet med kort avstand til trikk/ buss, skole, forretninger og servicetilbud. Barnehager og skoler i nrområdet. Gangavstand til friarealer og parker, Stensparken, "Idioten" og St.Hanshaugen innen gangavstand.

Beboerparkering i området.

Adkomst fra Stensgata via bakgård til felles inngangsparti til etasjene. Singel og plen i indre bakgård med tørkestativ, sykkelparkering, lekeareal og sittebenker om sommer. Grill. Inngjerdet bakgård.

Boliggård oppført i 3. etasjer samt kjeller og loft.

Normalt godt vedlikeholdt bygning. Utearealer oppgradert 2011. Selskapet følger en vedlikeholdsplan.

Se forøvrig årsmelding med regnskap for mer utfyllende opplysninger om selskapet.

Takstdokumentet er gjennomgått, lest og godkjent av eier.

Markeds- og låneverdi

Lys og pen gjennomgående 3 - 4 roms leilighet i 2. etasje.

Markedsverdi (normal salgsverdi): **Kr** **4 300 000**

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): **Kr** **3 650 000**

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

Oslo, 06.08.2013



Jan Gravdehaug
Takstmann / Ingeniør

**Eiendom:** Gnr. 47 Bnr. 126 Leil.nr.: A2H KOMMUNE OSLO**Adresse:** Stensgata 41 A, 0451 OSLO**Rekvirent****Rekvirert av:** Ørjan Lande Hansen**Besiktigelse, tilstede****Dato: 02.07.2013**
- Jan Gravdehaug Takstmann Tlf.: 905 16 615
- Ørjan Lande Hansen**Dokumentkontroll**

Dokumenter fremvist:	EDR	Utskrift fra "Norges Eiendommer". - opplysninger om adresse, gnr./bnr., hjemmelshaver, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører	Muntlige opplysninger vedrørende leiligheten.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 47 Bnr. 126
Leilighet nr.:	A2H
Eier adkomstdok.:	Ørjan Lande Hansen Hanne Eggen Røislien
Selskap/borettslag:	Stensgata 41 AS
Leilighetstype:	Aksjeleilighet
Aksjenr.:	41-45
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 3 200
Kommentar:	Trappevask, vaktmestertj., kabel-tv, komm.avgifter, forsikring er inkl.
Tomt:	Festet tomt. Areal 3 991 m ² Iflg. EDR.
Adkomst:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	Friis & Foynd advokatfirma ANS Tlf 22 41 95 50
Regnskapsår:	2012
Årsregnskap:	Samlet aksjekapital: 1 590 480 Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 1 307 331 Andel av disponible midler/formue: 1 535 Andel av langsiktig fellesgjeld: 4 519
Andre opplysninger:	Andel fellesgjeld og formue er pr. 31.12.12

Festeforhold

Festetid utløper:	År 2019
Kommentar:	Bortfester Oslo Kommune. Festetid 40 år fra 1979. For øvrige opplysninger, se festekontrakten.

Forsikringsforhold

Forsikringssselskap:	if skadeforsikring. Avtalenummer: 2313755
Kommentar:	Fellespolise for bygningene i selskapet



Eiendom: Gnr. 47 Bnr. 126 Leil.nr.: A2H KOMMUNE OSLO

Adresse: Stensgata 41 A, 0451 OSLO

Bygninger på eiendommen

Boliggård

Byggeår: 1929. I følge 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 verdisetting 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 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)

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.

Boliggård - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					1 bod. Felles sportsbod, dekkbod, arbeidsrom, vaskerom.
2. etasje	84	73	72	1	Entre/gang, bad, wc, kott, forstue, stue, kjøkken, 2 soverom.
Loft					1 bod. Tørkeloft.
Sum bygning	84	73	72	1	Innvendig målte arealer.

Boliggård - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
2. etasje	Entré / gang, bad, wc, kjøkken, forstue, stue, soverom, soverom 2	Kott

Eiendom: Gnr. 47 Bnr. 126 Leil.nr.: A2H KOMMUNE OSLO**Adresse:** Stensgata 41 A, 0451 OSLO**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD****Boliggård**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Boliggård	
2. etasje	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Bærekonstruksjon fundamentert på bæredyktig grunn. Mur grunnmur.</p> <p>221 Gulv på grunn Støpte betonggulv.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig tekket med takstein.</p> <p>261 Trapper og ramper Støpte trapper med terrassebelegg i felles oppgang.</p> <p>233 Vinduer Doble vinduer i malte trerammer.</p> <p>235 Ytterdører og porter Entredør B30, brannkvalifisert.</p> <p>244 Innvendige dører Malte fyllingsdører. Glassfelt i dør til lite soverom.</p> <p>254 Overflater på innvendige vegger Innervegger i murverkskonstruksjon og bindingsverk. Overflatebehandlet med pusset og malte flater, malt tapet, malt strie. Fliser på bad og wc. <i>Påkostninger:</i> Nymalte flater 2013.</p> <p>254 Dekker - Gulv og overflate Etasjeskillere i trebjelkelag, med antatt stubbloft. Innvendig i leiligheten er gulv dekket med lakkerte/malte tregulv, malte gulv. Fliser på bad og wc. <i>Påkostninger:</i> Nymalte gulv 2013.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Himlinger med malt puss, malte plater. List og flaskeavrunding mot vegger på de fleste rom. <i>Påkostninger:</i> Himlinger malt, 2013.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Murt peis i stue. Ny v.bereder fra 2008. Plassert i himling på bad.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk/grill platetopp. Intehrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Kullfilter/micro avtrekksvifte.</p>

Eiendom: Gnr. 47 Bnr. 126 Leil.nr.: A2H KOMMUNE OSLO

Adresse: Stensgata 41 A, 0451 OSLO

315 Utstyr for sanitærinstallasjoner

Bad med dusj, servant med underskap. Speil og lysarmatur over servant.

Wc med veggmontert toalett. Servant. Speil og servant.

320 Varme, generelt

Elektrisk.

Varmekabler på bad. Stråleovn på wc.

Vedfyring.

400 Elkraft, generelt

Automatsikringer. Sikringskap plassert i kott. Hovedsikring og strømavleser plassert i kjeller.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Påkostninger:

Alt det elektriske i leiligheten ble byttet 2008; trekkerør, strømkabler/kretser og skap m aut. sikringer.

540 Alarm- og signalsystemer, generelt

Dørcallingsanlegg, kabel-tv. Bredbånd.

900 Annet

-Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

-Innfelt downlights i himling i gang.

**Eiendom:** Gnr. 47 Bnr. 126 Leil.nr.: A2H KOMMUNE OSLO**Adresse:** Stensgata 41 A, 0451 OSLO**VERDIBEREGNING****Årlige kostnader**

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	38 400
	Sum kostnader Kr:	38 400

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Boliggård 2 370 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 280 000

Teknisk verdi bygninger: 2 090 000**Verdi adkomstdokument**

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger: 2 090 000

Normal tomteverdi: 2 200 000

Andel disponible midler: 1 535

- Andel fellesgjeld: 4 519

Verdi adkomstdokument: 4 287 016**Markeds- og låneverdi**

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	4 300 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 650 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	

