

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 230: Bnr 420 (snr: 3)**  
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**  
Adresse: **Smalgangen 28, 0188 OSLO**

Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): **59 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **56 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 3 500 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 2 900 000**

Utskriftsdato: 09.04.2019    Oppdrag nr: 20191075  
Dato befaring: 26.03.2019

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Bolig og Næringstakst AS  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 920 34 476  
Organisasjonsnr: 977 168 066

**Sertifisert takstmann:**

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 920 34 476  
E-post: tom@bntakst.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto på befaringstidspunktet. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

## Egne forutsetninger

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen.

Eventuelle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Besøk våre web-sider på [www.bntakst.no](http://www.bntakst.no) for utfyllende opplysninger om faguttrykk, arealbegreper m.m. som benyttes i takstdokumentet.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 900 000

Markedsvurdering								
Kommune	Matrikkel	Adresse	Postnr	Poststed	Type	P-rom	Pris	Dato
OSLO	301-230/420/0/331	Smalgangen 24	0188	OSLO	Leilighet	55	3 700 000	mar 2019
OSLO	301-230/420/0/198	Smalgangen 16	0188	OSLO	Leilighet	57	4 010 000	mar 2019
OSLO	301-230/420/0/98	Smalgangen 24	0188	OSLO	Leilighet	57	3 000 000	mar 2019
OSLO	301-230/420/0/202	Smalgangen 16	0188	OSLO	Leilighet	57	3 450 000	jan 2019
OSLO	301-230/420/0/302	Smalgangen 24	0188	OSLO	Leilighet	57	3 500 000	jan 2019
OSLO	301-230/420/0/270	Smalgangen 20	0188	OSLO	Leilighet	57	3 590 000	nov 2018
OSLO	301-230/420/0/136	Smalgangen 16	0188	OSLO	Leilighet	57	3 490 000	okt 2018
OSLO	301-230/420/0/155	Smalgangen 20	0188	OSLO	Leilighet	57	3 500 000	sep 2018
OSLO	301-230/420/0/144	Smalgangen 18	0188	OSLO	Leilighet	57	3 870 000	aug 2018

Takstverdien gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Takstmann:	Tom Gunnar Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.03.2019. - Tom Gunnar Olsen. Tlf. 92 03 44 76

Eiendomsopplysninger	
Andre forhold:	<p>Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <a href="http://www.gronlandstunet.no">www.gronlandstunet.no</a> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.</p> <p>I følge årsberetningen er det registrert skadedyr som faraomaur, veggdyr og kakerlakker i sameiet. I årsberetningen er det opplyst at skadedyrsituasjonen er under kontroll.</p> <p>Fra årsberetningen refereres: "Det er inngått en skadedyravtale i begge sameier som innebærer at sanering normalt det vil si hvis man gir beskjed umiddelbart dersom nye tilfeller oppdages i seksjonen dekkes av Sameiets forsikring."</p> <p>I brev fra forretningsfører refereres: "Det er behov for utskifting/reparasjon av flere heiser, det arbeides med en langsiktig plan for dette arbeidet med utskifting av f.eks. én heis i året"</p>
Beliggenhet:	<p>2-roms leilighet beliggende på Grønlands torg med adkomst fra gårdsrom via felles oppgang med heis. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak med forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse.</p> <p>Sameiet Grønlandstunet sammen med Grønlandshagen sameie danner storgårdskvartalet som omkranser den pulserende gågaten Smalgangen. Mangeartede forretninger, restauranter, kafeer samt servicetilbud ligger i Smalgangen og i Grønlandsleiret med sidegater. Gangavstand til Oslo sentrum og Grønland med teater og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, t- bane, Bussterminalen og Sentralbanestasjonen ligger i nærheten. Kort vei til Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken, Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum ligger i nærheten. Det er et parkeringshus under sameiet Grønlandshagen på den andre siden av Smalgangen, som kan leies etter nærmere bestemmelser. Forøvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.</p>
Bebyggelsen:	Sameiet Grønlandstunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 811. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 230 - 420. Sameiet består av 340 leiligheter og 25 næringsseksjoner.
Standard:	Boligen er utidsmessig med eldre innredning/utstyr og trenger generell oppussing/oppgradering.

<b>Om tomten:</b>	Gårdskvartalene har et stort og skjermet gårdstun som er meget pent opparbeidet park- og lekeområde som kun er tilgjengelig for beboerne. Gårdstunene er opparbeidet med blant annet internveier av steinbelagte arealer med lampebelysning, lekeapparater, sittegrupper, gressplen, beplantning m.m. Torget er opparbeidet med steinheller og beplantning.
<b>Adkomstvei:</b>	Offentlig
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig
<b>Tilknytning avløp:</b>	Offentlig
<b>Fellesutgifter</b>	Tot. innv. måned: 3 536 Fellesutgifter: Å konto strøm bolig 243 Kommunal renovasjon 170 Felleskostnader 2 035 Å konto fjernvarme/varmtvann 602 Kabel-tv 190 Vedlikeholdsfond 296 Å konto fjernvarme, varmtvann og strøm faktureres sammen med felleskostnadene hver mnd. Det gjøres oppmerksom på at avregning for forbrukt energi gjøres året etter, slik man kan få faktura eller tilgodebeløp for forbrukt energi i etterkant av eventuelt boligsalg. Dette gjelder selv om man får bekreftelse på at man har ingen restanser per overtagelsesdato. Styret foretar avregningen av forbruket pr seksjon.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 230 Bnr: 420 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8 053 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 59/25547
Sameiets navn:	Sameiet Grønlandstunet
Organisasjonsnr.:	982991811
Forretningsfører:	USBL
Andel fellesgjeld:	1 303 Dato: 31.12.2018
Hjemmelshaver:	Karl-Henning Tømt og Catrine Nystrøm

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap					
Norges Eiendommer					
Forretningsfører	11.04.2019				

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 80658252. Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Bygninger på eiendommen

## Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1991 Kilde: I følge Norges Eiendommer.

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	65	59	56	3	
Loft					1 bod på ca 3 kvm.
Sum bygning:	65	59	56	3	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom	Bod
Loft		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk
<b>Bygning, generelt</b> For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskseriens blad 700.320. I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420.
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Såle på ukjent grunn for takstmannen.
<b>Drenering</b> Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring utover eventuelle visuell observasjon som gjelder fukt på innsiden av grunnmuren.  Normal levetid på drenering er fra 20-60 år.
<b>Gulv på grunn</b> Støpt dekke.
<b>Vegger mot grunn</b> Grunnmur i støpt betong.
<b>Frittbærende dekker</b> Støpte betongdekker.
<b>Yttervegger</b> Sandwichelementer i betong, utvendig malt.
<b>Takkonstruksjoner</b> Saltak i trekonstruksjon.
<b>Taktekking og membraner</b> Yttertaket er tekket med takstein.
<b>Vinduer</b> Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene er fra byggeåret.
<b>Ytterdører og porter</b> Entredør som er brann- og lydklassifisert. Døren er fra byggeåret. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Døren er fra byggeåret.
<b>Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater. Badet er fra byggeåret. Bad har oppnådd normal levetid. Dusjkabinett bør etableres som en minimumsløsning, Full rehabilitering er påregnelig.
<b>Innvendige dører</b>

Finerte innvendige dører. Dørene er fra byggeåret.
<b>Overflater på innvendige gulv</b>
Fliser i bad, fliser, belegg og parkett i øvrige rom. Overflatene er av eldre dato.
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
Fliser i bad, malte og tapetserte overflater i øvrige rom. Overflatene er av eldre dato.
<b>Overflater på innvendig himling</b>
Malte overflater.
<b>Trapper og ramper</b>
Betongtrapper med belegg i felles oppgang
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>
Balkong på ca 3 kvm. med adkomst fra stue.
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Kjøkkeninnredning med laminat front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin, ventilator og fliser over benk. Innredningen er av eldre dato.
<b>Skap og reoler</b>
Garderobeskap med slagdører i soverom. Skapet er fra byggeåret.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>
Veggmontert dusj, veggmontert klosett, servant og opplegg for vaskemaskin i bad. Sanitærutstyret er av eldre dato.
<b>Varme, generelt</b>
Radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg.
<b>Luftbehandling, generelt</b>
Mekanisk avtrekksanlegg. Tilluft slippes inn av veggventiler/spalteventiler i vinduene og avtrekk skjer via avtrekkskanaler på kjøkken og bad.
<b>Elkraft, generelt</b>
El. skap med automatsikringer plassert i entreen.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.
<b>Annet</b>
Dørtelefon, kabel-tv, røykvarsler.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 3 536)	Kr.	42 432
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Strøm/brensel (pr. mnd. Kr. -845)	Kr.	-10 140
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>44 292</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Boligblokk</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 478 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi – Boligblokk</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 878 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 878 000</b>

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.		
Tomteverdi:	Kr.	1 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 578 000</b>

KOLBOTN, 09.04.2019



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 920 34 476