



Verdi- og lånetakst

over adkomstokumentene til leilighet nr. 457 i
Borettslag leilighet.

Martin Skatvedts vei 12, 0950 OSLO

Gårdsnr.: 91 Bruksnr.: 37

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/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. Markedsleier og kapitalisert verdi ansettes/beregnes ikke for aksje- og andelsleiligheter på grunn av begrenset fremleietid.

Sammenfattet takstbeskrivelse

Sentralt beliggende i veletablert boligområde. Kort avstand til offentlig kommunikasjon. Det finnes forretninger, post, bank, skoler og barnehager i området.
Kort avstand til friarealer med tur og rekreasjonsmuligheter.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.
Tomten er pent opparbeidet med plen, prybusker og asfalterte gangstier.

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt vedlikehold må påregnes.
Leiligheten har en bra standard, med normal slitasje på overflater, innredninger og utstyr.
Normal bruksslitasje, leilighetens alder tatt i betraktning.
Nyere kjøkken innredning.
Bad fra ca 2004.

Tidligere gjennomført rehabilitering i Bjerkehaugen borettslag:
Siden 1980 har følgende blitt gjennomført:

1980/81 Nye tak på alle blokkene, 1985/86 Nye vinduer, 1992 Alle vinduer malt utvendig, 1993 Nye og større aluminiumsbalkonger, 1994/96 Fuktsanering av kjellerene, 1998 Modernisering av stigeledere og fordelere, 1999 Maling av vaskeriene, 1999 Oppussing av fryseboksanlegget, 2002 Utskifting av brannsikringsutstyret, 2003 Oppstart VVS rehabilitering, 2004 VVs rehabilitering avsluttet, 2004 Maling av alle oppgangene.

I følge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Det er ikke tatt hensyn til byggeforskriftene ved vurderingen.
Velordnet Brl.
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.	1 400 000,-
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	kr.	1 200 000,-

Oslo, 20.02.2007

.....
Tømrrmester/takstmann Thorvald C. Wahl

Eiendom: Gårdsnr: 91 Bruksnr.: 37 Leilighet nr.: 457 Kommune: OSLO (301)
Adresse: Martin Skatvedts vei 12, 0950 OSLO

Befaring

Rekvirent:	Atle Ivar Bækkelie
Befaringsdato:	20.02.2007
Takstmann:	Thorvald Wahl
Tilstede:	Atle Ivar Bækkelie som ga opplysninger.

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder:	Egne observasjoner	Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.
	Eier	Opplysninger gitt av eier på befaringen.

Eiendomsdata

Leilighet nr./etasje:	Leilighet nr.: 457. Etasje: 4
Eier adkomstdok.:	Atle Ivar Bækkelie
Selskap/borettslag:	Bjerkehaugen borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet.
Andelsnummer:	231. Andelsinnskudd kr.: 100,-
Obligasjonsnummer:	231. Obligasjonsinnskudd kr.: 3 700,-
Husleie pr. mnd.:	Kr. 1 868,-
Tomt:	Eiet tomt. Areal: 31 369 m ²
Adkomst vei:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS. Telefon: 22865500		
Regnskapsår:	2005		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:	23 200,-	Andel av disp. midler:
	Samlet obligasjons/innsk.kap.:	1 053 000,-	Andel av fellesgjeld: 113 466,-
	Omløpsmidler:	7 377 107,-	
	Kortsiktig gjeld:	236 168,-	
	Sum disponible midler:	7 140 939,-	
	Langs. gjeld (eks. innsk.kap.):	31 557 734,-	

Forsikringsforhold

Forsikring, kommentar:	Fellespolise i borettslaget.
-------------------------------	------------------------------

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Byggeår:	1953. Byggeår er hentet fra Norges Eiendommer.
-----------------	--

Arealer og anvendelse

Andelsleilighet

Inndeling/etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
4 etasje:	60		55	Entre/gang, dusj/wc, stue, soverom, kjøkken. 2 kjellerboder, fellesvaskeri, 1 stk loftsbod, ikke insp. av takstmann.
Sum bygning:	60		55	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Andelsleilighet

Inndeling/etasje	Bygningsdel/beskrivelse
Bygningen;	200 Bygning generelt Frittliggende boligård. Bygningen er normalt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.
	210 Grunn og fundamenter Støpt betong , trolig på fast grunn.
	230 Yttervegger Betong/pusset teglstensfasade, samt noe platekledd. Grunnmur i støpt betong.
	250 Dekker Støpte etasjeskillere.
	260 Yttertak Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Yttertak er ikke inspisert av taksmann.
Leiligheten;	233 Yttervegger - vinduer, dører m.m. 3 lags isolerglass i vinduer, fra 85. Glatte dører innvendig.
	245 Innervegger - kledning og overflate Malt miljøtapet, malte flater, fliser på bad.
	254 Dekker - gulv og overflate Laminatgulv i stue, gang og soverom. Fliser på bad og kjøkken.
	255 Dekker - himling og overflate Malte flater. <i>Påkostninger:</i> Down lights på kjøkken.
	271 Kjøkkeninnredning Laminat kjøkken innredning, laminat benkeplate, fliser over benk, kullfiltervifte, nedfelt kum.
	284 Balkonger Balkong ut i fra stue med elektrisk markise.
	315 Sanitær - utstyr Bad: wc, servantskap og dusjhjørne. Opplegg for tøyvaskemaskin. <i>Påkostninger:</i> Badet er pusset opp i regi av Brl. i ca 2004.
	320 Varme Elektriske panelovner. Varmekabler på bad og kjøkken. Vedovn i stue.
	360 Luftbehandling Ventilasjon ved naturlig avtrekk.
	400 Elkraft Automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde.
	455 Elvarme - vannvarmere og elkjeler Varmtvannsbereider montert i kjøkkenbenk.
	540 Alarm- og signalanlegg Port telefon, kabel tv.

Eiendom: Gårdsnr: 91 Bruksnr.: 37 Leilighet nr.: 457 Kommune: OSLO (301)
Adresse: Martin Skatvedts vei 12, 0950 OSLO

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år kr.:	22 416,-
	Sum utgifter:	22 416,-

Kapitalisert verdi

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

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggekostnader (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 320 000,-
	Sum normale byggekostnader kr.:	1 320 000,-
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.	-150 000,-
	Teknisk verdi uten tomtekostnader kr.:	1 170 000,-
Teknisk verdi:	Tillegg for normale tomtekostnader kr.:	300 000,-
	Teknisk verdi av takstobjektet kr.:	1 470 000,-
	+ Andel disp. midler kr.:	
	- Andel fellesgjeld kr.:	113 466,-
Verdi adkomstdok. kr.:	Adkomstdokumentenes normalverdi kr.:	1 356 534,-

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi):	kr.	1 400 000,-
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	kr.	1 200 000,-

Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. Rapporten består av i alt 4 sider, samt ev. følgebrev og vedlegg oppgitt.

Takstmannens ansvar er begrenset til rapporter trykket på NTF's fargede originalpapir for rapport sikring. Programmet kan kun brukes av Norges TakseringsForbunds medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Bef.dato: 20.02.2007	Initialer:	Side: 4
--	-------------------------	------------	------------