



## Verdi- og lånetakst over

### Eiet seksjon i Bogstadveien 46 A

0366 OSLO  
Gårdsnr. 215 Bruksnr. 25 Seksj.nr. 42  
Eierbrøk: 924/29098  
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 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/revkirenten 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i hht. gjeldende instruks og retningslinjer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Vedrørende besiktigelse av tildekkede flater når eiendommen er bebodd og møblert, opplyses følgende: Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaring. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket ikke fremkommer i rapporten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

#### Sammenfattet beskrivelse

Eiendom med meget attraktiv beliggenhet i Bogstadveien. Alle typer fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Kort vei til Bislet, Frogner, Frognerparken, St. Hanshaugen og sentrum.

Sameiet består av 43 seksjoner, 31 leiligheter, 6 kontorseksjoner og 6 forretningsseksjoner. Hele 3. etg. ble i 2003 ombygget fra næringslokaler til 6 boligseksjoner. Det er heis i gården. Leiligheten ligger i byggets 3. etg. og fremstår som normalt godt vedlikeholdt og vender ut mot Bogstadveien med 2 balkonger. Leiligheten består av 4 soverom, stue, kjøkken, bad, bod og entré.

Eier/revkirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke event. feil. Ingen synlige feil eller mangler observert eller gjort kjent for takstmannen på befaring.

#### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>3 900 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>3 300 000</b>

Oslo, 14.05.2008

Rune Sandell  
Takstmann-MNTF

**Eiendom:** Gårdsnr. 215 Bruksnr. 25 Seksj.nr. 42 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Eiet seksjon i - Bogstadveien 46 A, 0366 OSLO**Rekvirent****Rekvirert av:** Paul Arne Aadnesen**Besiktigelse, tilstede****Dato: 05.05.2008**  
- P.A. Aadnesen som påviste og gav opplysninger.  
- Rune Sandell Takstmann Tlf.: 915 12 600**Dokumentkontroll****Dokumenter fremvist:** EDR  
**Andre dok./kilder:** Forretningsfører**Eiendomsdata****Sameiets navn:** Sameiet Bogstadvn. 46  
**Forretn.fører:** Obos Eiendomsforvaltning AS. Tlf. 22 86 59 99  
**Fellesutg. pr mnd.:** Kr 3 983 Ink. V.vann, fyring, kabel-tv, tr.vask mm.  
**Hjemmelshaver:** RA III A/S  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 539 m<sup>2</sup> I flg. Norges Eiendommer.  
**Formue/fellesgjeld:** Andel formue 13 484 - Andel fellesgjeld: 38 924 Pr. 31.12.07. i flg. Forr.fører.  
**Konsesjonsplikt:** Nei.  
**Adkomst:** Offentlig.  
**Vann:** Offentlig.  
**Avløp:** Offentlig.**Forsikringsforhold****Forsikringsselskap:** Hammersborg Forsikring. Avtalenummer: 100 000 762  
**Forsikringstype:** Fellespolise.**Ligningstakst****Ligningstakst:** Ikke opplyst.**Bygninger på eiendommen****Eiet seksjon****Byggeår:** 1952. I flg. Norges Eiendommer  
**Ombygd:** 2003



**Eiendom:** Gårdsnr. 215 Bruksnr. 25 Seksj.nr. 42 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Eiet seksjon i - Bogstadveien 46 A, 0366 OSLO

### Arealer og anvendelse

#### TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). 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 har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeidlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

#### 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 - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
3. etasje	100	90	87	3	Entré, bad, stue, 4 soverom, kjøkken, bod Arealene er oppmålt på stedet i hht. NS-3940. BTA er skjønnsmessig vurdert.
<b>Sum bygning</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>87</b>	<b>3</b>	

### Eiet seksjon - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
3. etasje	Entré, bad, stue, 4 soverom, kjøkken	Bod

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Eiet seksjon

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
3. etasje	<p><b>200 Bygning generelt</b> Betong fundament på stabil grunn. Støpt grunnmur. Fasader pusset og malt. Etasjeskillere i betong. Felles trappeganger og personheis. Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besiktiget.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Vinduer med 3-lags Isolerglass fra 1993/83 Finert inngangsdør med brannklasse B-30 og lydklasse db-35.</p> <p><b>243 Vinduer, dører i innervegg</b> Laminerte dører.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Malte flater, noe malt panel, marmorfliser på bad.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Parkett, marmorfliser på bad.</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 215 Bruksnr. 25 Seksj.nr. 42 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Eiet seksjon i - Bogstadveien 46 A, 0366 OSLO

	<p><b>255 Himling og overflate</b> Malte flater.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Tidsmessig, glatt laminert innredning, heltre benkeplate, stål-vask og skyllekum med ett-greps blandebatteri, keramisk steketopp, opplegg til oppvaskmaskin, kullfiltervifte.</p> <p><b>284 Balkonger</b> 2 balkonger mot bogstadveien på ca. 2,5 m2. med utgang fra stue og soverom. Brannbalkong med utgang fra soverom.</p> <p><b>300 VVS</b> Vann og avløpsrør fra byggetid. Utskiftninger foretatt i forbindelse med ombygging i 2003.</p> <p><b>315 Sanitærutstyr</b> Dusj med termostatbatteri, 1 dusjvegg i herdet glass, nedfelt porselenservant i eikeplate med ett-greps bl.batteri og underskap, toalett, opplegg til vaskemaskin.</p> <p><b>320 Varme</b> Sentralfyr, varmekabel i badegulv.</p> <p><b>400 Elkraft</b> El-anlegg i sameiet oppgradert i 1997, forøvrig i leiligheten fra ombygging i 2003. Tilstand er ikke vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på EL tilsyn.</p> <p><b>442 Belysningsutstyr</b> Up og downlights i entré, downlights på bad.</p> <p><b>540 Alarm- og signalanlegg</b> Porttelefon og kabel-tv fra Get.</p> <p><b>621 Personheiser</b> Personheis i drift.</p>
--	--

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Andel felleskostnader:	47 796
	Sum kostnader Kr:	47 796

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Eiet seksjon	2 460 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	160 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	<b>2 300 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:	1 600 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	<b>3 900 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>3 900 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>3 300 000</b>

