

## Verdi- og lånetakst over

### 3- mannsbolig vertikaldelt.

#### Sophus Lies gate 4

0264 OSLO

Gårdsnr. 212 Bruksnr. 798

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/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.

#### Egne forutsetninger

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Skader eller mangler som er skjult bak møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten.

#### Sammenfattet beskrivelse

Sentralt og meget attraktivt beliggende 3- mannsbolig vertikaldelt i veletablert boligområde på Gimle terrasse.

Området består av vakre villaer og eneboliger.

Kort avstand til offentlig kommunikasjon. Det finnes forretninger, post, bank, skoler og barnehager i området.

Rimelig kort avstand til friarealer med tur og rekreasjonsmuligheter.

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Garasjeplass for 1 bil integrert i boligen.

Biloppstillingsplass for 1 bil foran garasje.

Bolig fra 1916 med orginiale detaljer beholt, eldre standard/utidsmessig ellers normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, boligens alder tatt i betraktning.

Generelt oppgradering/rehabilitering må påregnes.

I følge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen.

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. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealeet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold.

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: Thorvald Wahl.	Oppdr.nr: 20657	Bef.dato: 17.08.2009	Side: 1 av 6
------------------------------------------------------------------	----------------------------	--------------------	-------------------------	-----------------



**Eiendom:** Gårdsnr. 212 Bruksnr. 798 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** 3- mannsbolig vertikaldelt. - Sophus Lies gate 4, 0264 OSLO

**Markeds- og låneverdi**

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>14 500 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>12 500 000</b>

10.09.2009

.....  
Thorvald C. Wahl



**Eiendom:** Gårdsnr. 212 Bruksnr. 798 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** 3- mannsbolig vertikaldelt. - Sophus Lies gate 4, 0264 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Eva Karin Haugen

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 17.08.2009** - Thorvald C. Wahl Takstmann Tlf.: 90177776  
- Per Sten Andersen som ga opplysninger

**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Egne observasjoner	Hjemmel, gnr, bnr, snr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.
	Megler	Opplysninger gitt av megler.
	Infobank	Opplysninger hentet fra Norsk eiendomsinformasjon på internett.

**Eiendomsdata**

<b>Hjemmelshaver:</b>	Eva Karin Haugen
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 436 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig vei.
<b>Vann:</b>	Offentlig.
<b>Avløp:</b>	Offentlig.
<b>Regulering:</b>	Ja
<b>Kommuneplan:</b>	Ja
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 10 000

**Forsikringsforhold**

<b>Premiebeløp:</b>	Kr 10 000
<b>Kommentar:</b>	Ikke oppgitt

**Skattetakst**

<b>Skattetakst:</b>	Ikke oppgitt
---------------------	--------------

**Bygninger på eiendommen**  
**3- mannsbolig vertikaldelt.**

<b>Byggeår:</b>	1916. Opplysningen er hentet fra 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 tolkningstilsvil 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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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)

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: Thorvald Wahl.	Oppdr.nr: 20657	Bef.dato: 17.08.2009	Side: 3 av 6
------------------------------------------------------------------	----------------------------	--------------------	-------------------------	-----------------



**Eiendom:** Gårdsnr. 212 Bruksnr. 798 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** 3- mannsbolig vertikaldelt. - Sophus Lies gate 4, 0264 OSLO

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.

### 3- mannsbolig vertikaldelt. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
U. etasje:	144	117	42	75	Entre, hall, fyrrom, vaskerom, rom med oljetank, toalett, dusjrom, garderobe, 3 boder, garasje med direkte inngang til boligen. Alle arealer er målt fra original tegninger. Brutto areal er skjønnsmessig vurdert.
1. etasje:	144	125	125		Bibliotek, stue med peis, spisestue, anretning, kjøkken, pikeværelse, kjøkken inngang.
2. etasje:	142	120	120		Gang, trappegang, 5 soverom, bad/wc.
Lofts etasje:	85	80		80	Kvistværelse og stor loftsareal for lagring.
<b>Sum bygning</b>	<b>515</b>	<b>442</b>	<b>287</b>	<b>155</b>	

### 3- mannsbolig vertikaldelt. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
		Bygningen, leiligheten
U. etasje:	Alle rom er vurdert som p rom.	Boder , garasje, fyrrom, rom m/oljetank.
1. etasje:	Alle rom er vurdert som p rom.	
2. etasje:	Alle rom er vurdert som p rom.	
Lofts etasje:		Kvistværelse, loft for lagring.

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### 3- mannsbolig vertikaldelt.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bygningen	<p><b>200 Bygning generelt</b> Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter</b> Betong til lastfordelende fundamenter. Grunnmur av teglstein/gråstein/sparestensbetong til lastfordelende fundament. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er registrert fukt i kjellerveggene, spesielt nedre del/randsonen ned mot gulvet, spesielt i indre del av kjeller.Grunnet manglende/dårlig drenering/grunnmurspapp, samt diffusjonssperre mot grunn.</p> <p><b>230 Yttervegger</b> Teglstensfasader.</p> <p><b>250 Dekker</b> Betong plate på mark i U etasjen. Trebjelkelag, isolert med stubbluftsleire (Ikke besiktiget).</p> <p><b>260 Yttertak</b> Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten og noe plateslått. Yttertaket er ikke besiktiget.</p>

**Eiendom:** Gårdsnr. 212 Bruksnr. 798 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** 3- mannsbolig vertikaldelt. - Sophus Lies gate 4, 0264 OSLO

<p>Leiligheten</p>	<p><b>900 Annet</b> Overbygg ved kjøkken inngangsdør er løs, utbedring må påregnes.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Hovedsakelig originale vinduer i hele boligen, noen med enkle glass. Noe blyglass i vinduer.</p> <p>Glatte dører innvendig og fyllingsdører innvendig. 2 fløyet skyvedører. <i>Vedlikehold ol:</i> Generelt er vinduer preget av elde, oppgradering/utskifting må påregnes.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> U etg: malte flater, panel, malt murverk, brystningspanel. 1 etg: malte flater, stråtapet, tapet. 2 etg: malte flater, panel, tapet, fliser på bad. Loft: malt murverk, noe trekonstruksjon.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i> Bad; baderomsveggene tilfredsstillende ikke dagens krav for våtrom, oppgradering må påregnes.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> U etg: parkettgulv, mosaikkfliser, betonggulv. 1 etg: parkettgulv, originale heltre parkettgulv i fiskeben/firkant mønster, belegg. 2 etg: parkettgulv, original heltre parkettgulv, belegg, fliser på bad. Loft: eldre tregulv. <i>Vedlikehold ol:</i> Bad: gulvkonstruksjonen fra byggetiden, sluk av eldre dato (støpejernsluk). Membranløsningene er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. våtromsnorm/tekn. forskrift. Det anbefales dusj i badekar eller tilsvarende med lukket avløpssystem. Oppgradering må påregnes.</p> <p><b>255 Himling og overflate</b> Hovedsakelig malte flater.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Eldre profilert kjøkken innredning, fliser over benk, laminat benkeplate, eldre rustfritt benkebeslag.</p> <p>Originale skap i anretning.</p> <p><b>285 Verandaer og terrasser</b> Veranda ut fra et soverom i 2 etasje.</p> <p>Papp tekket med trelemmer.</p> <p><b>315 Sanitærutstyr</b> U etg: toalett med wc og servant. Dusjrom med dusjkabinett. Vaskerom med opplegg for tøyvaskemaskin, tørketrommel og stål utslagskum+ 2 stk originale utslagskummer. 2etg: bad med wc, servant i diverse innredning, dusj i badekar.</p> <p>Servant på et soverom og servant på kvistværelse.</p>			
<p>Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.</p>	<p>Vår ref: Thorvald Wahl.</p>	<p>Oppdr.nr: 20657</p>	<p>Bef.dato: 17.08.2009</p>	<p>Side: 5 av 6</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 212 Bruksnr. 798 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** 3- mannsbolig vertikaldelt. - Sophus Lies gate 4, 0264 OSLO

	Utslagskum på loft.
<b>320</b>	<b>Varme</b> Radiatorer.Sentralfyr, ikke vurdert. Stråleovn på bad.
<b>360</b>	<b>Luftbehandling</b> Naturlig oppdriftsventilasjon som fra byggeår.
<b>400</b>	<b>Elkraft</b> Porselen skrusikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
<b>540</b>	<b>Alarm- og signalanlegg</b> Kabel tv .
<b>900</b>	<b>Annet</b> Diverse plassbygde garderober.

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg../ev. eiend.skatt:	10 000	
	Forsikring:	10 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	Sum kostnader Kr:		35 000
	Dette er ca tall, da dette ikke er blitt opplyst til takstmann.		

### Kapitalisert verdi

<b>Kommentar:</b>	Kapitalisert verdi beregnes normalt ikke for boliger til eget bruk.
-------------------	---------------------------------------------------------------------

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	3- mannsbolig vertikaldelt.	10 820 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	4 000 000
	Teknisk verdi uten tomt :	<b>6 820 000</b>
	Tillegg for normal tomteverdi:	7 500 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	<b>14 320 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>14 500 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>12 500 000</b>