

Verdi- og lånetakst over

Tallbergveien 2 D

1166 OSLO

Del av tomannsbolig

Gårdsnr. 183 Bruksnr. 64 Seksj.nr. 1

Eierbrøk: 102/200

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i et veletablert og populært bo-område på Nordstrand. For de minste er det barnehager i området og for de større er det gangavstand til skoler alle trinn. Sæter med butikker, bank, post, andre servicetilbud og offentlig kommunikasjon like i nærheten. Parkering på egen grunn.

Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon. Gressplen, variert vegetasjon og gruset/singlet innkjørsel/gårdsplass.

Tomten er bebygd med en "sveitser"-villa oppført i 1912 og seksjonert i 1986. Eiendommen er oppført på Byantikvarens "Gule liste" med status bevaringsverdig.

Taket på bygningen ble lagt om i 1994 og fasadene ble malt i 2005; det er blåst inn isolasjon i ytterveggene.

Innvendig fornying av leiligheten ble gjort av i 1997 hvor de fleste flater ble tatt, dvs vegger, gulv, tak, alle listverk med originale profiler og i tillegg til kjøkken. Vinterhagen ble også isolert med nye vinder og paneler i vegger og tak. Heltre eikegulv i hele første etasje ble lagt. Skiferfliser i entreen. Utvendig vindusflater i tillegg til bad er fra 1987-88. Badet ble pusset opp i samme periode; dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 800 000

Oslo, 11.12.2007



Arnstein Thaula

Takstmann / Daglig leder

Eiendom: Gårdsnr. 183 Bruksnr. 64 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Tallbergveien 2 D, 1166 OSLO

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/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.

Egne forutsetninger / forklarende opplysninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Oppdelingsbegjæring er ikke innhentet, hjemmel er kontrollert utfra "infoLAND". Dette fraviker fra NTF's instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Rekvirent

Rekvirert av:	Helene Habberstad og Jon Erik Borgen
----------------------	--------------------------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 27.11.2007	- Helene Habberstad og Jon Erik Borgen som påviste og ga opplysninger. - Arnstein Thaule Takstmann
-------------------------	---

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Forsikringsavtale	Dato 20.10.2007
Andre dok./kilder:	Infobank	Dato 10.11.2007 Hjemmelshavere, snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.
	Eier(e)	

Eiendomsdata

Sameiets navn:	Sameiet Tallbergveien 2 D
Forretn.fører:	v/beboerne
Kommentar:	Fellesutgiftene fordeles fortløpende etter eierbrøk.
Hjemmelshaver:	Helene Habberstad Jon Erik Borgen
Tomt:	Eiet tomt. Areal 650 m ² Andel fellesareal: 332 m ² Iflg. infoLAND.
Konsesjonsplikt:	Ingen konsesjonsplikt.
Adkomst:	Offentlig

Eiendom: Gårdsnr. 183 Bruksnr. 64 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO

Adresse: Tallbergveien 2 D, 1166 OSLO

Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Området er regulert til boligformål.
Andre opplysninger:	Ferdigattest på ombyggingsarbeider i kjeller foreligger ikke pr. dags dato.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	if... skadeforsikring. Avtalenummer: 2025834
Forsikringstype:	Fullverdi

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 169 746 År 2006 Iflg. eiere.
-----------------------	---------------------------------

Bygninger på eiendommen

Del av tomannsbolig

Byggeår:	1912. Iflg. infoLAND.
Ombygd:	1987-1988

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller	57	50	37	Kjellerstue, soverom og bod. Kjellerstuen er medtatt i boligareal tiltross for at størrelsen på vinduene ikke oppfyller forskriftenes krav til rømningsvei eller dagslysflate.
1. etasje	110	103	103	Felles trappegang. Entre, separat toalett, bad, 2 soverom, stue, spisestue og kjøkken. Utgang fra spisestue til terreng. Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning	167	153	140	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Del av tomannsbolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Del av tomannsbolig	200 Bygning, generelt Tomannsbolig i betong-, naturstein, mur- og trekonstruksjoner. <i>Vedlikehold:</i> Bygningen/leiligheten, som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal tilstand; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke



Eiendom: Gårdsnr. 183 Bruksnr. 64 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO

Adresse: Tallbergveien 2 D, 1166 OSLO

	oppdages ved visuell kontroll.
210 Grunn og fundamenter, generelt	Antar fundamenter i gråstein.
212 Drenering	Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
225 Yttervegger	Grunnmur i betong/naturstein, yttervegger i maskinlaft. Vinduer og verandadør med isolerglass fra 1987 i seksjonen; nytt vindu i kjellersoverom. <i>Påkostninger:</i> Fasadene ble malt i 1995. Det er blåst inn isolasjon i ytterveggene (synlige propper).
227 Takkonstruksjoner	Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. <i>Påkostninger:</i> Taket ble tekket om i 1994.
242 Gulvsystemer	Tre etasjeskillere med stubbloftsfill. Nedforet himling mellom 1. og 2. etasje.
244 Innvendige dører	Originale entre- og innerdører.
253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist	Parkett, fliser og pusset betong.
254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger	Malte flater, glassfiberstrie og fliser.
255 Overflater på innvendig himling	Malt glassfiberstrie, malte flater og takbord. "Down-lights" i himling på separat toalett.
261 Trapper og ramper	Malt tretrapp og malte vegger i felles oppgang (på ca 10 m ²). Vindeltrapp i tre- og stålkonstruksjoner mellom etasjene.
265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.	Peisovn i stue og peis imontert innsats i kjellerstue.
272 Kjøkkeninnredning	Innredning med folierte fronter, naturstein og heltre benkeplater, kjøkkenbeslag og ventilator i stålhet. Glassfelt over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin.
273 Innredning og garnityr for våtrom	1) Separat toalett med klosett, heldekkende servant, underskap med malte fronter, speil og lysarmatur. 2) Bad med servant nedfelt i laminat benkeplate, foliert under- og toalettsskap, dusjbatteri og innmurt/flissatt badekar. Opplegg for vaskemaskin. <i>Vedlikehold:</i> Badet ble pusset opp i regi av tidligere eier; nåværende eier er ikke kjent med løsningsvalg og fagmessighet vedrørende arbeidene utført på badet. Kontroll av gulvsluk avdekket at eldre, opprinnelig slukløsning

Eiendom: Gårdsnr. 183 Bruksnr. 64 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO

Adresse: Tallbergveien 2 D, 1166 OSLO

	er oppgradert.
300	VVS-installasjoner, generelt Naturlig avtrekk over tak. <i>Vedlikehold:</i> Badet har ikke tilluft- eller avtrekksventil.
400	Elkraft, generelt Det elektriske anlegget virker funksjonelt, men kontroll ligger utenfor takstmannens fagområde. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.
450	Elvarme, generelt Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bade- og kjellerstuegulv.
900	Annet Standard garderobeskap på hovedsoverom. Lovpålagte røykvarslere/brannslukningsutstyr er installert.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Ansatte vedlikeholdskostn.: 8 000
	Sum kostnader Kr: 8 000

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Del av tomannsbolig	3 000 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	1 250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 750 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	2 750 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	4 500 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	4 500 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 800 000