

Verdi- og lånetakst over

Hegdehaugsveien 23

0352 OSLO

Gårdsnr. 214 Bruksnr. 87 Seksj.nr. 11

Eierbrøk: 55/3683

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Rekvirenten har bedt om å få vurdert boligens markedsverdi

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/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.

Andre forutsetninger/opplysninger

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.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver.

Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen.

Takstrapporten er avholdt på oppdrag for Advokatfirmaet Furre. Eier er følgelig ikke takstmannens oppdragsgiver. Hvis taksten brukes av eier eller andre i forbindelse med salg og/eller belåning, kan dette ikke gjøres med ansvar for takstmannen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er avholdt forenklet befaring uten eier til stede. Takstmannen har videre hatt begrenset tid til rådighet for gjennomføring av befaringen. Med bakgrunn i dette oppfordres interensenter i forbindelse med salg av eiendommen til å undersøke objektet spesielt grundig sammen med en bygningskyndig person eller foretak.

Verdivurderingen baserer seg på opplysninger gitt i takstrapporten. Skulle det være forhold som ikke er nevnt, men som normalt ville være spesifisert hvis disse opplysningene var fremlagt for eller registrert av takstmannen, vil dette kunne få betydning for verddivurderingen.

Sammenfattet beskrivelse

2 roms leilighet beliggende meget sentralt og attraktivt på Homannsbyen i hjørnehuset Hegdehaugsveien/Parkveien. Adkomst fra Parkveien via heis eller utvendig trapp og svalegang. Mangeartede forretninger, restauranter, skoler, kommunikasjoner og servicetilbud ligger i umiddelbar nærhet. Kort vei til Slottsparken og Frognerparken. Gangavstand til sentrum. Parkering i offentlig gate i henhold til gjeldende bestemmelser. Næringslokaler i 1. etasje.

Hyggelig bakgård med belegningstein, beplantning, utepeis, etc.

Pb 127, 1411 Kolbotn, Tlf: 66 80 41 15, Faks: 66 80 92 54, e-post: firmapost@bntakst.no



Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 87 Seksj.nr. 11 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hegdehaugsveien 23, 0352 OSLO

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Hovedsakelig standard fra 1990 med bruksslitasje. Leiligheten har behov for utbedringer/oppussing.

I brev fra forretningsfører refereres: "Varmtvannsberederne er over 15 år gamle g bør skiftes ut da forsikringen ikke dekker eventuelle skade, dette i.h.h.t utsendt brev fra styret i desember-04.

Nært forestående vedlikehold: oppussing av fasade/svalgang/trapp og reparasjoner av stor fuktskade i kjellernedgang øst."

Markeds- og låneverdi

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

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 850 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 500 000

Kolbotn, 07.01.2009

Ing. Tom Gunnar Olsen

Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 87 Seksj.nr. 11 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hegdehaugsveien 23, 0352 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av:	Advokatfirmaet Furre v/Birgitte Formo Tlf.: 48 400 448
----------------------	--

Besiktigelse, tilstede

Dato: 21.11.2008	- Birgitte Formo Tlf.: 48 400 448
	- Ing. Tom Gunnar Olsen Takstmann Tlf.: 66 80 41 15

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	
Andre dok./kilder:	Forretningsfører	Dato 18.12.2008 Opplysninger vedrørende formue, gjeld, fellesutgifter m.m er oppgitt av forretningsfører.

Eiendomsdata

Sameiets navn:	Parkgården sameiet
Forretn.fører:	OBOS eiendomsforvaltning, tlf 22 85 59 99
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 1 152
Hjemmelshaver:	Bjarte Baasland
Tomt:	Eiet tomt. Areal 932 m ²
Formue:	Andel formue 8 344 Ligningsopplysninger pr 31.12.2007 i følge opplysninger gitt av forretningsfører
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Gjensidige forsikring. Avtalenummer: 77682968
Kommentar:	Fellespolise for sameiet.

Bygninger på eiendommen

Bygård

Byggeår:	1902. EDR
Anvendelse:	Sameiet betår av 44 seksjoner

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 tolkningstil 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 og 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 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

Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 87 Seksj.nr. 11 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hegdehaugsveien 23, 0352 OSLO

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

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.

Bygård - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					1 bod
. etasje	48	42	40	2	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc, bod Innvendig oppmålt med lasermåler. BTA skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning	48	42	40	2	

Bygård - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc	Bod

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Bygård

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bygård	<p>200 Bygning generelt I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420. For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskerseriens blad 620.015. <i>Vedlikehold:</i> Seksjonen ble rehabilitert i 1990 og standarden er hovedsakelig som fra rehabiliteringstidspunktet</p> <p>210 Grunn og fundamenter Fundamentering ukjent. Grunnmur i naturstein. Drenssystemer fra byggeår.</p> <p>230 Yttervegger Bærende konstruksjoner i mur og tre. Pusset og malt fasade.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Isolerglass. Rammer og karmen i tre. Lyd- og brannklassifisert inngangsdør</p> <p>240 Innervegger Følgende flater i boligen: - fliser - malt glassfiberstrie <i>Vedlikehold:</i> Sprekker i fliser på bad. Behov for utbedring/oppussing. Generelt anbefales det bruk av dusjkabinett i våtrom da det erfaringsmessig er varierende kvalitet på utførte tetningsarbeider på gulv og vegg.</p> <p>243 Vinduer, dører i innervegg Hvite glatte dører</p> <p>250 Dekker Støpt /trebjelkelag.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 87 Seksj.nr. 11 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hegdehaugsveien 23, 0352 OSLO

	<p>252 Gulv på grunn Betong støpt på kult</p> <p>254 Gulv og overflate Følgende flater: - fliser - parkett - teppe</p> <p>255 Himling og overflate Følgende flater: - malte plater</p> <p>260 Yttertak Takkonstruksjon utført som sperretak. Tekket med metallplater</p> <p>271 Kjøkkeninnredning Hvit profilert innredning med laminat benkeplate med nedfelt kum, kullfilterventilator. <i>Vedlikehold:</i> Vannskade på innredning</p> <p>272 Garderobe Garderobeskap på soverom. <i>Vedlikehold:</i> Skap mangler dører</p> <p>281 Trapper Oppgangstrapp i stål</p> <p>315 Sanitærutstyr Bad med wc, servant med underskap, dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.</p> <p>320 Varme Elektrisk oppvarming. Varmekabel på bad.</p> <p>400 Elkraft Automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.</p> <p>540 Alarm- og signalanlegg Tilknyttet kabel-tv anlegg og bredbånd Felles brannvarsling i gården</p> <p>900 Annet Montert brannslukningsutstyr og røykvarsler Porttelefon</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	13 824	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	7 500	
	Sum kostnader Kr:		21 324

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--



Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 87 Seksj.nr. 11 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hegdehaugsveien 23, 0352 OSLO

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Bygård	1 150 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	400 000
	Teknisk verdi uten tomt :	750 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	1 100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 850 000
	+ Andel av fellesformue:	8 344
Teknisk nettoverdi:	Seksjonens tekniske nettoverdi Kr:	1 858 344

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 850 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 500 000