

RAPPORTANSVARLIG:
Taksthuset
Cato Kielland Takstingeniør MNITO
Heggelibakken 4, 375 OSLO
Tlf: 22703804
Faks: 22703801
E-post: cato@taksthuset.no

VERDI- OG LÅNETAKST
over adkomstdokumentene
til aksjeleilighet i Tøyen Boligselskap AS

Sars` gate 31 L
0562 OSLO

Matrikelnr. Gnr. 229 Bnr. 124 Andel-/aksjenr. 20 Leil.nr. 1143
Kommune Oslo
Eier(e) Anja Gulliksen & Geir Espenakk
Dato for befaring 11.03.2009

Bruksareal totalt: 54 m²
Bruksareal primærdeel: 54 m²
Andel fellesgjeld: kr 293 116
Andel fellesformue: kr 18 304
Normal markedsverdi: kr 1 750 000
Anbefalt låneverdi: kr 1 480 000

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse Sars` gate 31 L		Gnr. 229	Bnr. 124	Fnr.
Postnr. 0562	Poststed OSLO	Kommune Oslo	Område/bydel Sofienberg	
Rekvirent Anja Gulliksen			Type bygg Bygård	Byggeår 1940
Tilstede/opplysninger gitt av Anja Gulliksen			Besiktigelsesdato 11.03.2009	
Forsikringselskap Gjensidige Øst		Polisenummer 57061251	Type forsikring Fellespolise	

Eier(e)/Adkomstdokumenter m.m.

Eier(e) til adkomstdok. Anja Gulliksen & Geir Espenakk	Selskapets- / borettslagets navn Tøyen Boligselskap AS	Type leilighet Aksjeleilighet
Leilighetsnummer 1143	Andel-/aksjenr. 20	Opprinnelig innskudd Kr. 4.900,-
Forretningsfører OBOS (tlf. 22865500)		Antall enheter i selskapet/borettslaget 159
Pålydende aksje-/ andelsbrev Kr. 700,-	Månedlig andel av fellesutgifter Kr. 3.704,-	Likningsverdi Kr. 100.000,- (2008)

Inkludert i andel av fellesutgifter

Renter og avdrag på fellesgjeld, varmtvann, fyringskostnader, trappevask, strøm fellesarealer, kommunale avgifter, felles forsikring, kabel-TV og vaktmestertjenester.

Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Verditaksten er utført iht. NITO`s regler og takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger-2008. 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. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Bruksarealet er oppgitt i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2008 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målverdige etter ovennevnte retningslinjer. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
11493	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		
Beskrivelse Lett kupert tomt med opparbeidet fellesarealer og åpen bakgård som inkluderer grøntarealer med plen, bed, busker og trær samt barnehage. Tomten er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Sentralt beliggende på Sofienberg / Tøyen med kort vei til alle typer forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler. Umiddelbar nærhet til friområder / parker som Botanisk Hage, Tøyenparken og Sofienbergparken. Gjennomgående leilighet (øst-vest) med gode lys- og solforhold. Noe utsikt mot vest over nærområdet og deler av byen.			
Terrengforhold Lett kupert.			
Reguleringsmessige forhold Området er regulert til boliger med tilhørende anlegg.			

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert til faste masser. Støpt såle. Grunnmur i betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Murkonstruksjon utvendig pusset og malt. Etasjeskiller i betong. Trapper og reposer i betong med terazzobelegg.

Dører og vinduer

Tredører. Nyere entredør B30/dB40. Innvendige flate malte fyllingsdører. Trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1985. Ingen synlige punkteringer eller andre skader på vinduer / dører på befaringsstidspunktet.

Takkonstruksjon m/tekking

Saltak i trekonstruksjon med undertak av rupanel. Utvendig tekket med takstein. Taket er ikke besikttet.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer og elektrisk varmekabel på badetrom.

Bad og vaskerom

Bad fra 2005 (rehabilitert i regi av selskapet) med vegghegt wc, servant og dusjhjørne med skillevegg i glassbyggerstein. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig utlufting med ventil. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badetromsvegger. Det var ingen indikasjoner på skadelig fukt i dusjonens vegger.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Nyere kjøkkenInnredning (før 2005) med laminat benkeplate og flate bøk fronter. Fliser over benk og overlys. Ventilator og innbygget oppvaskmaskin. Marginal bruksslitasje.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser på bad. Forøvrig parkett.

Vegger: Fliser på bad. Malte flater i entre og på kjøkken. Forøvrig malt strie

Himling: Malte himlinger.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

Elektrisk anlegg

Sikringskap i trapp med automatsikringer og jordfeilvarlser. Det er montert downlights i entre. Elektrisk anlegg er utenfor takstingeniørens kompetanseområde. For ytterligere inspeksjon av el-anlegget anbefales det å ta kontakt med autorisert el-installerør eller Norges el-forbund. Forskrift om lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Annet

Varmtvann fra fellesanlegg. Utgang fra soverom til østvendt balkong ca. 3 m². I tillegg utgang fra stue til vestvendt balkong ca. 8 m² med elektrisk markise. Stor skyvedørgarderobe på soverom samt originalt innbygd garderobeskap i entre. Det er montert dørtelefon og kabel-TV. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er montert. Garasje / parkeringsplass følger ikke med boligen. Med boligen følger 1 kjellerbod ca. 5 m² samt loftsbod med skråtak ca. 9 m². Adgang til fellesvaskeri i kjeller.

Gjenstående arbeider

Ingen vesentlige gjenstående arbeider.

Generell tilstand

Takstobjektet er normalt godt vedlikeholdt. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler og skader som ikke er nevnt i taksten. Dette er likevel hensyntatt i verddivurderingen.

- Fasader og tak ble rehabilitert i 2005.
- Trappeoppganger ble oppuset i 2006/07.
- Uteareal/bakgård oppgradert i 2008 med noe gjenstående arbeider som forventes ferdigstillet i 2009.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

Arealer m.m.

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 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 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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.

Bygg A: Bygård - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
4	59	54	54	0
Sum bygning	59	54	54	0

Bygg A: Bygård - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
4	Entre, bad, soverom med utgang til balkong, kjøkken og stue med utgang til balkong.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	59	54	54	0

Kommentarer til arealberegningen

Hele boligens areal er beregnet som primærdel.

Kommentarer til planløsningen

God og effektiv planløsning.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 1 508 000
-Verdireduksjon	15 %	kr 226 200
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 282 000
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 750 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= 2 032 000
- Andel fellesgjeld		kr 293 116
Mellomsum		= kr 1 739 000
+ Andel formue		kr 18 304
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= kr 1 757 000

Markedsanalyse

En sentralt og attraktiv beliggende bolig som antas lett omsettelig i dagens marked. Nedenstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Takstenheten er en godt vedlikeholdt eiendom som gir et positivt helhetsinntrykk.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 1 750 000

Anbefalt låneverdi: kr 1 480 000

Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Oslo 16.03.2009



Cato Kielland

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Opplysninger vedrørende hjemmel, eiendomsbetegnelser, tomteareal, bygningsopplysninger, grunndata, og byggeår er innhentet fra Norges Eiendommer - elektronisk grunnbok fra www.eiendomsinfo.no
Opplysninger om fellesutgifter, forsikringspolise, andel gjeld og formue samt informasjon om adkomstdokumenter er innhentet fra forretningsfører.

Vedlagt:

Plantegning 3D.