



Verdi- og lånetakst

over

andel i Løkka borettslag

Korngata 24 B
0551 OSLO

Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135
Leilighet nr. 16 Andelsnr.: 16

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Pål Morten Pedersen

Takstmann MNTF

Heggelibakken 4

0375 Oslo



Verdi- og lånetakst over andel i Løkka borettslag

Korsgata 24 B
0551 OSLO
Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135
Leilighet nr. 16 Andelsnr.: 16
OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verdi- og lånetakst

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.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen er beliggende på Grünerløkka med kort vei til barnehage, skole, alle typer servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt idrettsanlegg. Turstier, parkanlegg i umiddelbar nærhet. En lys og trivelig gjennomgående leilighet beliggende i et meget attraktivt og populært boligområde. Gangavstand til Dælenenga idrettspark, Sofienberg parken, Birkelunden park og turstier langs Akerselva.

Gateparkering.

Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, heller, busker og trær samt oppsatt sykkelstativ, lekeapparater og sitteplasser.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Eier plikter å lese gjennom taksten før bruk, i tilfelle feil eller mangler.

Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og var i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 750 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 500 000

19.03.2009

Pål Morten Pedersen
Takstmann MNTF
Heggelibakken 4
0375 Oslo
(sign)

Eiendom: Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135 Leil.nr.: 16 KOMMUNE OSLO
Adresse: Korsgata 24 B, 0551 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Silje Østensjø Gaard

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.03.2009
- Silje Østensjø Gaard Eier
- Pål Morten Pedersen Takstmann Tlf.: 908 44 088

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Andre dok./kilder: Eier
Megler
Forretningsfører

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 16 Etasje 3.
Eier adkomstok.: Silje Østensjø Gaard
Selskap/borettslag: Løkka borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnr.: 16 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer: 16 Pålyd./innsk.: Kr 74 100
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 2 761
Kommentar: Inkl. kommunale avgifter, felles forsikring, vedlikehold, varmt vann, kabel -TV, trappevask, vaktmestertjenester.
Tomt: Eiet tomt. Areal 739 m² I henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS.
Adkomst: Offentlig.

Årsregnskap

Forretningsfører: OBOS / 22865500
Regnskapsår: 2008
Årsregnskap: Andel av disponible midler/formue: 27 195
Andel av langsiktig fellesgjeld: 65 058
Andre opplysninger: I henhold til forretningsfører.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Gjensidige. Avtalenummer: 56585966
Kommentar: Fellespolise for borettslaget

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 165 746 År 2008 I henhold til forretningsfører.

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Byggeår: 1870. I henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS.



Eiendom: Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135 Leil.nr.: 16 KOMMUNE OSLO
Adresse: Korsgata 24 B, 0551 OSLO

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 tolkningstilvil 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

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.

Andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
3. etasje	58	50	50		Entré, soverom, bad/wc, kjøkken, stue.
Sum bygning	58	50	50		

Andelsleilighet - romfordeling

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

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	<p>200 Bygning generelt Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Oppgangen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. 1 kjellerbod. 1 bod i trappegang.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Fundamentert med betong, trolig til faste masser.</p> <p>230 Yttervegger Murkonstruksjon, utvendig pusset og malt.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Trevinduer med 2-lags glass fra 1982. Eldre entredør. Malte trefyllingsdører. <i>Vedlikehold ol:</i> Malingen flasser av på entredør.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135 Leil.nr.: 16 KOMMUNE OSLO

Adresse: Korsgata 24 B, 0551 OSLO

- 240 Innervegger**
Mur - og trekonstruksjon. Overflater : Malt glassfiberstrie, malte flater.
Vedlikehold ol:
Platene har løsnet fra veggene enkelte steder.
- 254 Gulv og overflate**
Kjeller : Støpt gulv. Tre etasjeskillere. Overflater : Parkett.
Vedlikehold ol:
Noe bruksslitasje på parkett. Brennmerker ved ovn. Gulvene er oppforet og har varierende høyde.
Det er skjevheter i gulvene.
- 255 Himling og overflate**
Malte himlinger. Gipsrosett i stuen.
- 260 Yttertak**
Taket er ikke besiktiget.
- 271 Kjøkkeninnredning**
Hvit kjøkkeninnredning med glatte skapdører og skuffefronter. Godt med skap og benkeplass. Kjøkkenvifte med kullfilter. Integreert komfyr og keramisk topp. Opplegg for oppvaskmaskin.
Vedlikehold ol:
Benkeplaten er fuktskadet.
- 273 Baderomsinnredning**
Servant med servantskap, toalett, dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på vegger og gulv.
Vedlikehold ol:
Badet tilfredsstillende ikke hovedprinsippene i dagens krav til våtromsnormen. (Våtromsnormen er en anbefalt oppbygging av baderom - ikke en forskrift/lov.) Sluket bør renses regelmessig for å unngå vannansamling i slukhalsen. Sprekker i enkelte fuger og fliser. Silikonen i overgangen mellom vegg og gulv sprekker opp enkelte steder.
- 281 Trapper**
Malt tretrapp.
- 320 Varme**
Elektrisk oppvarming.
- 360 Luftbehandling**
Ventilasjon med naturlig avtrekk.
- 400 Elkraft**
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.
- 660 Piper, ildsteder og fyanlegg**
Vedovn med glassfront i stuen. Ovnen er ikke røktestet.
- 900 Annet**
Dørtelefon med åpner.
Kabel - TV.
Opplegg for bredbånd i følge eier.

Eiendom: Gårdsnr. 228 Bruksnr. 135 Leil.nr.: 16 KOMMUNE OSLO
Adresse: Korsgata 24 B, 0551 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	33 132
	Sum kostnader Kr:	33 132

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 500 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	300 000
		<hr/>
	Teknisk verdi uten tomt :	1 200 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	590 000
		<hr/>
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 790 000
	+ Andel disp. midler:	27 195
	- Andel fellesgjeld:	65 058
		<hr/>
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 752 137

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 750 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 500 000

