



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
L.nr 22 i Vøyensvingen borettslag
Vøyensvingen 18
0458 OSLO

Gårdsnr. Bruksnr. Leil.nr.:
219 243 22
 244

Vøyensvingen 18 står på b.nr 244 og er alene på 2284 m2.

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Takstøkonom/Tømrermester MNTF Kjetil Nilsen

Ospelia 26 C 1481 Hagan
mail: kjetil@takstpartner.no
Tlf: 959 30 920



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til

L.nr 22 i Vøyensvingen borettslag

Vøyensvingen 18

0458 OSLO

Gårdsnr.	Bruksnr.	Leil.nr.:
219	243	22
	244	

Vøyensvingen 18 står på b.nr 244 og er alene på 2284 m2.
OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Leiligheten/ boligen ble befart med utleverte nøkler. Oppdraget ble rekvirert av megler, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

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

Markedsleier og kapitalisert verdi ansettes/beregnes ikke for aksje- og andelsleiligheter på grunn av begrenset fremleietid. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Grunnforhold/setningskader er ikke kontrollert. Taksten må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske/vedlikeholdsmessige tilstand.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstøkonomen har tatt i betraktning på takserings tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. NS-3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktmåling med fuktmåler indikator av type Protymeter SM. Det er ikke befart på fellesarealer og boder.

Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den ikke signert. Taksten er derfor ikke et rettslig gyldig dokument.

For evt. signert kopi, kontakt megler/rekvirent.



Eiendom: Gårdsnr. 219 Bruksnr. 243 Leil.nr.: 22 (se forøvrig første side) KOMMUNE OSLO

Adresse: L.nr 22 i Vøyensvingen borettslag - Vøyensvingen 18, 0458 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

3 roms leilighet over 3 halve plan. Rolig og skjermet beliggenhet ved Ilaparken, i et sentralt og attraktivt boligområde på Ila. Koselige caféer, restauranter og store grøntarealer i umiddelbar nærhet. Fine tur- og rekreasjonsområder i Iladalen og langs Akerselva. Kort vei til både Sagene, St. Hanshaugen, Grünerløkka, Torshov, Alexander Kiellands Plass og Blindern.

Andel av fellesarealer, adkomstarealer og egne boder er tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel.

Bra opparbeidet utearealer med busker, trær og asfalterte gangarealer. Lekeplass og sittegrupper på fellesområdet.

For vedlikehold i borettslaget se egen årsberetning.

3 roms leilighet som består av kjøkken, entre, vaskerom/disp.rom, hall på 1 plan. Stue med stor takhøyde på 2 plan og 2 soervom, bad og kott på 3 plan. Det er mulighet for hems i stue da takhøyden er såpass stor. Noe eldre kjøkken og bad. Betong trapp mellom etg. Utgang til liten balkong på ca 3,5 m². Det følger iflg eier 2 boder til leiligheten på ca 3-4 m². Det må påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved et salg.

Takstøkonomen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstøkonomen ble gjort kjent med på befaringen. Utearealer var dekket med snø på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Det er ikke p.t foretatt nytt møte om evt en økning i husleien, for mer info ta kontakt med megler. Økning av husleien skal vurderes på en ny generalforsamling. Leiligheten har stått tom over en periode som ikke er kjent for takstmannen. Det er eierrett til 6 meter i leilighetens bredde, til disposisjon utenfor døren (også da vedlikeholds ansvar). iflg eier.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi): **Kr** **3 250 000**

Leiligheter i dette område har oppnådd gode priser i den siste tiden og bør være greit omsettelig i dagens marked.

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): **Kr** **2 760 000**

Hagan, 21.02.2007

.....
Takstøkonom/Tømrermester MNTF Kjetil Nilsen

Ospelia 26 C 1481 Hagan
mail: kjetil@takstpartner.no
Tlf: 959 30 920



Eiendom: Gårdsnr. 219 Bruksnr. 243 Leil.nr.: 22 (se forøvrig første side) KOMMUNE OSLO
Adresse: L.nr 22 i Vøyensvingen borettslag - Vøyensvingen 18, 0458 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Ingeborg Roland v/Christian Jacobsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 19.02.2007 Kjetil Nilsen Takstmann

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap	
	Egne observasjoner	
Andre dok./kilder:	Megler	Pr tlf
	Forretningsfører	Pr tlf

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse.	1

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 22 Etasje 1,2,3
Eier adkomst dok.:	Ingeborg Roland
Selskap/borettslag:	Vøyensvingen borettslag.
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	22 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	22 Pålyd./innsk.: Kr 30 498
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 3 700
Kommentar:	Husleien inkluderer: kabel-tv, nedbet.fellesgjeld, forsikringer osv.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 5 332 m ² I følge opplysninger hentet fra for.fører
Adkomst:	Offenlig.

Årsregnskap

Forretningsfører:	USBL. TLF: 22 98 38 00
Regnskapsår:	2005
Årsregnskap:	Samlet andelskapital: 14 200 Andel 39 465 disp.m./formue:
	Samlet obligasj./innsk.kap.: 18 000 037 Andel av fellesgjeld: 243 654
	Omløpsmidler: 8 843 738
	Kortsiktig gjeld: 1 511 363
	Sum disponible midler: 7 332 375
	Langsiktig gjeld: 7 000 000 (eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger:	Andel gjeld og disp.midler er pr 31.12.06.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: IF Skade. Avtalenummer: 3062102

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 177 283 År 2006 Opplysninger gitt av for.fører.

Bygninger på eiendommen

Aksje/andelsleilighet

Byggeår:	1950. iflg årsberetning.
Anvendelse:	Blokkleilighet



Eiendom: Gårdsnr. 219 Bruksnr. 243 Leil.nr.: 22 (se forøvrig første side) KOMMUNE OSLO

Adresse: L.nr 22 i Vøyensvingen borettslag - Vøyensvingen 18, 0458 OSLO

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.

Aksje/andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1 og 2. etasje	63	57	57	Entre, hall, kjøkken, disp.rom/ vaskerom og stue. Alle innvendige arealer er tatt med som boa. BTA er skjønnsmessig utregnet.
3. etasje	33	29	29	Bad, trapperom, kott og 2 soverom. Alle innvendige arealer er tatt med som boa. BTA er skjønnsmessig utregnet.
Sum bygning	96	86	86	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Aksje/andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Aksje/andelsleilighet	<p>210 Grunn og fundamenter Betong fundamentert på fast grunn. Støpt grunnmur.</p> <p>230 Yttervegger Murverkskonstruksjon, antatt hullmur. Yttervegger i murverkskonstruksjon med pusset og malte flater.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Trevinduer med 2 lags isolerglass. Ny entredør med glassfelt.</p> <p>240 Innervegger Innvendige vegger belagt med henholdsvis: Malte flater, tapet i alle rom og fliser på badet. <i>Vedlikehold:</i> Det må påregnes noe overflatebehandling og oppgraderinger av vegger ved et event salg.</p> <p>254 Gulv og overflate Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Belegg, tregulv i alle rom og fliser på badet. <i>Påkostninger:</i> Gulvvarme på badet. Det opplyses fra eier at det er membran på badet som er lagt for ca 10 år siden. Membran kunne ikke observeres av takstmannen. <i>Vedlikehold:</i> Med enkle fuktsøk ble det indikert noe forskjeller i verdier på badet med høyest verdi i våt sone. Dette er normalt og er ikke skadelig fukt dersom det er et tettesjikt og dette holder tett, samt det indikerte sjiktet ligger mellom flis og tettesjikt. Det vil ved dujsing rett på gulv, hvor det er lagt tettesjikt alltid stå fuktighet i gulvkonstruksjonen. Dette er ikke vurdert videre fra takstmannen.</p> <p>255 Himling og overflate Malte flater i alle rom.</p> <p>260 Yttertak Ikke inispisert kun visuelt befart fra bakken. Saltak trolig tekket med takplater.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 219 Bruksnr. 243 Leil.nr.: 22 (se forøvrig første side) KOMMUNE OSLO
Adresse: L.nr 22 i Vøyensvingen borettslag - Vøyensvingen 18, 0458 OSLO

	<p>271 Kjøkkeninnredning Noe eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Mosaikkfliser over laminert benkeplate. Etgreps blandebatteri og enkel oppvaskkum. Integrrert komfyr. Stålhette med kullfilter.</p> <p>281 Trapper Innvendig trapp i betong mellom etasjene.</p> <p>315 Sanitærutstyr Bad med dusjhjørne, servant og wc. Varmtvannsbereder i disp.rom/vaskerom. <i>Vedlikehold:</i> Noe eldre rørføringerpå badet og kjøkken.</p> <p>320 Varme Elektrisk oppvarming.</p> <p>400 Elkraft Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Automatsikringer. <i>Vedlikehold:</i> Det mangler lokk til stikkontakt på et soverom, samt en ledning som er teipet fast på vegg bør monteres riktig.</p> <p>540 Alarm- og signalanlegg Kabel-tv med muligheter for internett.</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	44 400
	Sum kostnader Kr:	44 400

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Aksje/andelsleilighet	2 890 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.	590 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	2 300 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	1 160 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	3 460 000
	+ Andel disp. midler:	39 465
	- Andel fellesgjeld:	243 654
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	3 255 811

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 250 000
	Leiligheter i dette område har oppnådd gode priser i den siste tiden og bør være greit omsettelig i dagens marked.	
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 760 000