



NITO Takst

– tryggere bolighandel

RAPPORTANSVARLIG:

Taksthuset

Cato Kielland Takstingeniør MNITO

Heggelibakken 4, 375 OSLO

Tlf: 22703804

Faks: 22703801

E-post: cato@taksthuset.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM

Adresse	Stølsvegen 13 D, 0590 OSLO
Matrikkelnr.	Gnr. 86 Bnr. 258 Snr. 3
Kommune	Oslo
Hjemmelshaver(e)	Aud Margaret Sunde 4/6, Ole Andre Sunde 1/6 og Ole Gerhard Sunde 1/6
Dato for befaring	05.01.2010
Bruksareal:	41 m²
Bruksareal primærdeel (P-ROM):	41 m²
Tomteareal:	1 086 m²
Normal markedsverdi:	kr 2 200 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 870 000



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Stølsvegen 13 D		Gnr. 86	Bnr. 258	Feste.nr.	Seksj.nr. 3
Postnr. 0590	Poststed OSLO	Kommune Oslo		Område/bydel Årvoll	
Rekvirent Vestvendt Eiendomsmegling V/ Mikkel Stølen					
Hjemmelshaver(e) Aud Margaret Sunde 4/6, Ole Andre Sunde 1/6 og Ole Gerhard Sunde 1/6					
Tilstede/opplysninger gitt av Ingen tilstede. Takstmannen fikk utlevert nøkler fra rekvirent.					Besiktigelsesdato 05.01.2010

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. Takstobjektet var ubebodd på befaringstidspunktet. Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen binding til andre aktører i eiendomsbransjen.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Etablert boligområde med for det meste småhusbebyggelse og enkelte lavblokker. Umiddelbar nærhet til Nordmarka med fine tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter samt Grefsenkleiva alpinbakke. Kort avstand til forskjellige typer forretninger og servicetilbud samt offentlige kommunikasjonsmidler. Skole og barnehager i nærområdet. Takstobjektet er et frittliggende lite hus/eiendommens opprinnelige bebyggelse oppført i 1922 med normalt gode lys- og solforhold. Barnevennlig område.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg.



Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 1 086	Type tomt Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
--	--------------------------	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomst, plen, bed, busker og trær. Takstobjektet har eksklusiv bruksrett på havedel mot syd og vest. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Terrengforhold

Hovedarealet er tilnærmet flatt/lett skrånende mot syd.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab.-/ombygd år
A	Enebolig	1922	
Likningsverdi (år) Kr. 912.364,- (2008) for hele eiendommen		Kjøpsår 2002	Kjøpesum / Kostpris Ukjent
Forsikringsselskap If Skadeforsikring		Polisenummer 8708679	Type forsikring Antatt fullverdiforsikring



Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antatt fundamentert til faste masser/fjell. Støpt såle av betong.

Grunnmur/ringmur i betong/pusset gråstein.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bindingsverkkonstruksjon med utvendig kledning. Antatt etterisolert med mineralull e.l. Etasjeskille i trebjelkelag. Original tretrapp til loft.

Dører og vinduer

Tredører. Trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1976. Ingen synlige punkteringer eller andre skader på vinduer/dører på befaringstidspunktet.

Takkonstruksjon med yttertak

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

Piper og ildsteder

Pipeløp. Dovre vedovn i stue/opphold. Noe merker etter tidligere fuktskade/lekkasje rundt pipeløp på loft.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad. I tillegg ildsted.

Bad og vaskerom

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Naturlig utlufting med ventil.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i baderomsvegger. Det var ingen indikasjoner på skadelig fukt i dusjonens vegger.

Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtromsnormen fra 1994. Våtromsnormen er en anbefaling for oppbygning av baderom, ikke en forskrift/lov.

Kjøkken

Eldre utidsmessig kjøkkeninnredning med rustfritt benkebeslag og folierte fronter. Ventilator. Bruksslitasje.

Innvendige overflater

Gulv: Teppesfliser i entre. Fliser på bad. Tregulv i stue/opphold og vinylbelegg på kjøkken.

Vegger: Tapet i entre. Våtromsplater på bad. Malt strie i stue/opphold og malte flater på kjøkken.

Himling: Takessplater og malte himlinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap på loft med skrusikringer. Elektrisk anlegg er utenfor takstingeniørens kompetanseområde. For ytterligere inspeksjon av el-anlegget anbefales det å ta kontakt med autorisert el-installatør 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 antatt benkebereder montert i krypkjeller. Ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Ingen vesentlige gjenstående arbeider. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler og skader som ikke er nevnt i taksten. Dette er likevel hensyntatt i verdivurderingen. Takstobjektet har behov for vesentlig oppussing/rehabilitering og er å anse som et oppussingsobjekt.

Generelt om andre bygg

Takstobjektet er en del av Sameiet Stølsvegen 13. I tillegg til takstobjektet er det oppført en seksjonert 2-mannsbolig på eiendommen.



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 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.

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: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	45	41	41	0
Sum bygning	45	41	41	0

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	Entre, bad, stue/opphold og kjøkken.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	45	41	41	0

Kommentarer til arealberegningen

Takstmannen har vurdert hele boligens areal til å være primærrom. Boligens areal i 2 etg./loft er ikke medtatt i arealberegningen grunnet for lav takhøyde.

Kommentarer til planløsningen

Standard planløsning.



Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Sameie:

Sameiet Stølsvegen 13.

Eiendomsbrøk:

41/327

Heftelser:

Grunnboksbladet er ikke kontrollert for tinglyste heftelser.

Servitutter:

Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter:

Det er ikke stipulert felleskostnader p.t. Totale kommunale avgifter for hele eiendommen er opplyst til kr. 3.447,- pr. termin (2009).

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 1 230 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 35 %	kr 430 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 799 500
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 799 500
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 1 400 000
Sum beregnet teknisk verdi		= kr 2 200 000

Markedsanalyse

En attraktivt beliggende liten enebolig 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.

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 2 200 000

Anbefalt låneverdi: kr 1 870 000



Underskrifter

Sted og dato

05.01.2010

Takstingeniør

Cato Kielland Takstingeniør
MNITO

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Opplysninger vedrørende hjemmel, eiendomsbetegnelser, tomteareal, bygningsopplysninger, grunndata, og byggeår er innhentet fra Norges Eiendommer - elektronisk grunnbok fra www.eiendomsinfo.no
Øvrige opplysninger mottatt fra eier/rekvirent.

Vedlagt:

Plantegning 2D.

Spesielle forhold

Boligens areal i 2 etg./loft er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde.