

Verdi- og lånetakst over

EIET SEKSJON

Stranden 73

0250 OSLO

Gårdsnr. 209 Bruksnr. 447 Seksj.nr. 97 og 98

Eierbrøk: 71 og 154/17665

OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTF's 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

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven.

Sammenfattet takstbeskrivelse

Beliggende i 4 etasje i bolig og forretningsgård på Aker Brygge. 3 balkonger.

Sentralt på alle måter, med gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker, bank, og alle tenkelige servicetilbud. Ligger i eksklusivt boligområde, bestående av bolig- og kontorgårder med en del forretningslokaler. Meget bra intern beliggenhet.

1 usjenert balkong med utsikt utover Oslofjorden, havnebassenget og marinaen på brygga, gode solforhold, morgen- fomiddags- og ettermiddagssol. 2 balkonger mot syd-vest med ettermiddags- og kveldssol.

Indre gårdsrom i 3 etg. mellom bygningene, opparbeidet med gressplen, betongheller og beplantning. 3 garasjeplasser i parkeringskjeller.

Boligen er totalrenovert, ombygget, modernisert i og betydelig påkostet -04-05, 2 seksjoner er sammenføyet til 1 bolig.

Det er etablert nye innervegger med ekstra lydisolasjon mot nabo, det er lagt inn ekstra lydisolasjon i gulv og tak. Det er etablert 2 nye bad, nytt kjøkken, nye gulvbelegg og veggoverflater, nye innerdører, nytt røranlegg, nytt el. anlegg, Det er etablert Tandberg video/audio komeransesystem med tv- monitorer i alle rom. Det er trådløs datastyring for de fleste komponenter som lyd, lys, luft, peis,mm.

Bygningen er godt vedlikeholdt og har normal bruksslitasje.

Generelt vedlikehold av bygningen må forventes.

I følge forretningsfører foreligger det ingen offentlige krav eller påbud.

Velordnet Sameie med 139 seksjoner.

Det er vetatt utbygging av Tjuvholmen, arbeidene er igangsatt.

Markeds- og låneverdi

Boligen ligger i attraktivt bolig og forretningsområde med stor etterspørsel. Meget bra intern beliggenhet. Antas greit omsettelig.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	23 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	19 000 000

27.07.2005

.....
Bernt Ivar Thorsen

Eiendom: Gårdsnr. 209 Bruksnr. 447 Seksj.nr. 97 og 98 KOMMUNE OSLO
Adresse: EIET SEKSJON - Stranden 73, 0250 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Torkildsen Kay Tønnes

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.07.2005
 - Bernt Ivar Thorsen
 - Eier.

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Egne observasjoner	Hjemmel, gnr, bnr, snr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde. Opplysninger fra tidligere takstopdrag i Sameiet..
	Eier	Opplysninger gitt av eier på befaringen.

Eiendomsdata

Forretn.fører:	Bryggedrift A/S Tlf.: 23238700
Fellesutg. pr. mnd.:	Kr 11 000 INKL: Drift av sameiet, varmt vann, fyring, kabel-tv, vaktmestertjenester, 3 garasjeplasser
Hjemmelshaver:	Torkildsen Kay Tønnes
Tomt:	Eiet tomt. Areal 3 500 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Ja.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring.
Kommentar:	Fellespolise, gjelder hele eiendommen. Forsikringsdokumenter ikke framvist.

**Bygninger på eiendommen
Eiet seksjon i boliggård.**

Byggeår:	1990.
Ombygd:	Totalrehabilitert, ombygget og sammenføyet med naboileilighet i -04 -05.

3 garasjeplasser i felles parkeringskjeller.

Byggeår:	1990.
-----------------	-------

Eiendom: Gårdsnr. 209 Bruksnr. 447 Seksj.nr. 97 og 98 KOMMUNE OSLO
Adresse: EIET SEKSJON - Stranden 73, 0250 OSLO

Arealer og anvendelse

Boligareale 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.

Eiet seksjon i boliggård.

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
4 etasje.	230		210	Hall - vaskerom - dusjbad - hovedbad med badekar - kjøkken med åpen løsning mot spisestue - stue med peis og utgang balkong - 3 soverom med utgang balkonger - omkleddingsrom - teknisk rom. Merk: Boligen er vanskelig å måle nøyaktig. I tillegg kommer: 3 balkonger på 4, 9 og 20 kvm. 2 Kjellerboder.
Sum bygning	230		210	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet seksjon i boliggård.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bygning generelt:	<p>200 Bygning generelt Boliggård med næringsseksjoner. Beliggende i kvartalsbebyggelse. Bygningen er normalt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. Noe vedlikehold må forventes.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Støpt betong, antas fundamentert til fjell / faste masser.</p> <p>230 Yttervegger Betong/bindingsverk/stål. Utvendig teglsten, stenplater. Grunnmur i støpt betong.</p> <p>250 Dekker Støpte dekker.</p> <p>260 Yttertak Pulttak i stål og trekonstruksjon, tekket med plater.</p> <p>900 Annet Heis. Felles parkeringskjeller i flere plan.</p>
Seksjonen:	<p>233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Isolerglassvinduer og balkongdører. Lydisolert inngangsdør.</p> <p>245 Innervegger - Kledning og overflate Hovedsakelig malte flater. BAD: Fliser. <i>Påkostninger:</i> Vegger er dobbeltisolert med doble finérplater og 6 mm gips.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 209 Bruksnr. 447 Seksj.nr. 97 og 98 KOMMUNE OSLO
Adresse: EIET SEKSJON - Stranden 73, 0250 OSLO

- 254 Dekker - Gulv og overflate**
Hovedsakelig parkett. Termobehandlet Ask, noe Meerbau.
BAD: Støpte gulv med fliser.
Påkostninger:
Det er lagt lyddempende matter under parkettgulv.
- 255 Dekker - Himling og overflate**
Pusset og malt. Senket med lysnisjer.
Påkostninger:
Lydisolert.
- 271 Kjøkkeninnredning**
Poggenpohl, tidsmessig innredning, rikelig med Gaggenau integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy med komfyr og koketopp. Senkbar teleskop avtrekksvifte. Sjøppelkvern, mm.
- 284 Balkonger**
3 stk. balkonger i stål- og betongkonstruksjon, teaktremmer, ca 4, 9 og 20 m².
- 315 Sanitær - Utstyr**
Dusjløsning med skjermvegg i herdet glass og massasjedusj, veggengt wc, servant i benk, el. håndklettør, varme i speil. Vaskerom med sluk, opplegg vaskesøyle, med avtrekk for tørketrommel. Hovedbad med Duscholux utstyr, steam-massasjedusj, boblekar, innebygget med flislatt front, optisk belysning, veggengt wc, 2 servanter i benk.
- 320 Varme**
Sentralfyr via fjernvarme fra Oslo Energi.
- 360 Luftbehandling**
Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk. Luftkjøling i de fleste rom.
- 400 Elkraft**
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere, jordfeilbryter.
- 454 Elvarme - Varmekabler**
Varmekabler på bad.
- 455 Elvarme - Vannvarmere og elkjeler**
Varmt vann fra fellesbereder.
- 540 Alarm- og signalanlegg**
Opplegg kabel-tv. Porttelefon med kameraovervåking. Integret Tandberg audio og video komferansesystem med tv monitor i alle rom. Det er etablert datasentral for styring av lys, ventilasjon, peis, video, audio, mm. Alle enheter er trådløst styrt via trådløs styringsenhet, eller brytere. Boligen er tilknyttet sentralt brannvarslingsanlegg for gården.
- 665 Peiser**
El. Modulpeis med marmor omramning.
- 900 Annet**
Utstrakt bruk av down lights med dimmere. Design garderobeskap i soverom.



Eiendom: Gårdsnr. 209 Bruksnr. 447 Seksj.nr. 97 og 98 KOMMUNE OSLO
Adresse: EIET SEKSJON - Stranden 73, 0250 OSLO

VERDIBEREGNING**Årlige utgifter**

Årlige utgifter	Andel fellesutgifter:	132 000	
	Sum utgifter Kr:		132 000

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Eiet seksjon i boligård.		7 000 000
	3 garasjeplasser i felles parkeringskjeller.		900 000
	Sum normale byggekostnader:		7 900 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		7 650 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		15 000 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		22 650 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	23 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	19 000 000