

Verdi- og lånetakst over andel i Fredensborg borettslag

Fredensborgveien 35A

0178 OSLO

Gårdsnr. 208 Bruksnr. 571

Leilighet nr. 9 Andelsnr.: 9

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Rekvirenten har bedt om å få vurdert boligens markedsverdi

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

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på.

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver.

Takstrapporten er avholdt på oppdrag for Advokatfirmaet Aaserød. Eier er følgelig ikke takstmannens oppdragsgiver. Hvis taksten brukes av eier eller andre i forbindelse med salg og/eller belåning, kan dette ikke gjøres med ansvar for takstmannen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Intresenter oppfordres i forbindelse med salg av eiendommen til å undersøke objektet spesielt grundig sammen med en bygningskyndig person eller foretak.

Verdivurderingen baserer seg på opplysninger gitt i takstrapporten. Skulle det være forhold som ikke er nevnt, men som normalt ville være spesifisert hvis disse opplysningene var fremlagt for eller registrert av takstmannen, vil dette kunne få betydning for verdivurderingen.

Besøk våre web-sider på www.bntakst.no for utfyllende opplysninger om faguttrykk, arealbegreper m.m. som benyttes i takstdokumentet.

Sammenfattet beskrivelse

3 roms leilighet beliggende på Hammersborg i etablert boligområde med bygårder fra århundreskifte. Adkomst fra Fredensborgveien via portrom, gårdsrom og felles oppgang. Sentralt beliggende med kort vei til Grunerløkka med yrende kafe- og uteliv, fleste forretninger, off. transport, kafeer, restauranter og servicetilbud. Dælenenga idrettsplass, Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Grunerhagen Park og Akerselva med rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten. Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Gangavstand til Oslo sentrum.

Bakgården er opparbeidet med belegningstein, treplattung, sittegruppe, beplantning m.m.

Pb 127, 1411 Kolbotn, Tlf: 66 80 41 15, Faks: 66 80 92 54, e-post: firmapost@bntakst.no



Eiendom: Gårdsnr. 208 Bruksnr. 571 Leil.nr.: 9 KOMMUNE OSLO
Adresse: Fredensborgveien 35A, 0178 OSLO

Bygningen er generelt godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Boligen er tidstypisk planløs og har en nøktern til god standard.

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond.

Markeds- og låneverdi

Boliger i området har vært lett salgbare i den senere tid. Takstverdien gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 750 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 450 000

Kolbotn, 11.09.2008

Ing. Tom Gunnar Olsen



Eiendom: Gårdsnr. 208 Bruksnr. 571 Leil.nr.: 9 KOMMUNE OSLO
Adresse: Fredensborgveien 35A, 0178 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Advokatfirmaet Aaserød v/Marielle Hattrem

Besiktigelse, tilstede

Dato: 28.08.2008
- Ing. Tom Gunnar Olsen Takstmann Tlf.: 66 80 41 15
- Eier
- Marielle Hattrem

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap for 2007 EDR
Andre dok./kilder:	Forretningsfører Dato 04.09.2008 Opplysninger vedrørende formue, gjeld, fellesutgifter m.m er oppgitt av forretningsfører.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 9 Etasje 4
Eier adkomstdok.:	Mehdi Khan
Selskap/borettslag:	Fredensborg borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	9 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	9 Pålyd./innsk.: Kr 87 000
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 2 100
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 198 m ² I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Adkomst:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	USBL, tlf 22 98 38 00
Regnskapsår:	2007
Årsregnskap:	Samlet andelskapital: 3 900 Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 3 725 000 Omløpsmidler: -85 988 Kortsiktig gjeld: 282 401 Sum disponible midler: -368 389 Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 2 814 427 Andel av disponible midler/formue: 0 Andel av langsiktig fellesgjeld: 71 796
Andre opplysninger:	Ligningsopplysninger pr 31.12.2006 i følge opplysninger gitt av forretningsfører.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	if skadeforsikring. Avtalenummer: 3061181
Kommentar:	Fellesforsikring

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 52 642 År 2007 I følge opplysninger gitt av forretningsfører.

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet - Boligblokk på 5 etasj. el. mer

Byggeår:	1892. I følge Norges Eiendommer.
Ombygd:	1982 - rehabilitert

Eiendom: Gårdsnr. 208 Bruksnr. 571 Leil.nr.: 9 KOMMUNE OSLO
Adresse: Fredensborgveien 35A, 0178 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 tolkningstil 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

Storre 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 - Boligblokk på 5 etasj. el. mer - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Eier opplyste om fellesrom i kjeller med plass for vaskemaskin. - ikke kontrollert av takstmannen.
4. etasje	62	56	56		Entré, wc, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue BOA er opplyst av forretningsfører å være 52 kvm.
Loft					1 bod Arealet er mer omtrentlig enn normalt da leilighetens beskaffenhet gjør det vanskelig å fremkomme med eksakt angivelse.
Sum bygning	62	56	56		

Andelsleilighet Boligblokk på 5 etasj. el. mer - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
4. etasje	Entré, wc, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	

Eiendom: Gårdsnr. 208 Bruksnr. 571 Leil.nr.: 9 KOMMUNE OSLO

Adresse: Fredensborgveien 35A, 0178 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet - Boligblokk på 5 etasj. el. mer

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse																															
Andelsleilighet - Boligblokk på 5 etasj. el. mer	200 Bygning generelt For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskerseriens blad 620.015.																															
	210 Grunn og fundamenter Såle på ukjent grunn.																															
	230 Yttervegger Grunnmur i tegl/naturstein. Yttervegger i mur, utvendig pusset. Fasader med trekninger, ornamenter og konsoller.																															
	233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.																															
	250 Dekker Trebjelkelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire.																															
	260 Yttertak Saltak i trekonstruksjon.																															
	4. etasje																															
	200 Bygning generelt I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420, for denne boligen kan det forekomme avvik ut over toleransekravet.																															
	233 Vinduer og dører i yttervegg Entredør av nyere dato.																															
	240 Innervegger 254 Dekker - Gulv og overflate 255 Dekker - himling og overflate																															
	<table><tr><td>Rom</td><td>Gulv</td><td>Vegger</td><td>Himling</td></tr><tr><td>sov</td><td>teppe</td><td>tapet</td><td>malt/stukk/rosett</td></tr><tr><td>stue</td><td>teppe</td><td>malt tapet</td><td>malt/stukk/rosett</td></tr><tr><td>entre</td><td>fliser</td><td>glassfiberstrie</td><td>malt</td></tr><tr><td>wc</td><td>fliser</td><td>fliser/malt miljøstrie</td><td>malt</td></tr><tr><td>bad</td><td>fliser</td><td>fliser</td><td>malt</td></tr><tr><td>kjøk</td><td>belegg</td><td>malt miljøstrie</td><td>malt</td></tr><tr><td>sov</td><td>teppe</td><td>tapet</td><td>trepanel</td></tr></table>	Rom	Gulv	Vegger	Himling	sov	teppe	tapet	malt/stukk/rosett	stue	teppe	malt tapet	malt/stukk/rosett	entre	fliser	glassfiberstrie	malt	wc	fliser	fliser/malt miljøstrie	malt	bad	fliser	fliser	malt	kjøk	belegg	malt miljøstrie	malt	sov	teppe	tapet
Rom	Gulv	Vegger	Himling																													
sov	teppe	tapet	malt/stukk/rosett																													
stue	teppe	malt tapet	malt/stukk/rosett																													
entre	fliser	glassfiberstrie	malt																													
wc	fliser	fliser/malt miljøstrie	malt																													
bad	fliser	fliser	malt																													
kjøk	belegg	malt miljøstrie	malt																													
sov	teppe	tapet	trepanel																													
<i>Påkostninger:</i> Badet er oppusset i den senere tid.																																
<i>Vedlikehold:</i> Det var utslag ved elektromagnetisk måling på vegg i bad ved dusjen med synlige riss i flisfuger. Generelt anbefales det bruk av dusjkabinett i våtrom da det erfaringsmessig er varierende kvalitet på utførte tetningsarbeider på gulv og vegg.																																
243 Vinduer, dører i innervegg Dels eldre og dels nyere innvendige dører.																																

Eiendom: Gårdsnr. 208 Bruksnr. 571 Leil.nr.: 9 KOMMUNE OSLO

Adresse: Fredensborgveien 35A, 0178 OSLO

271	Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning med profilert front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
272	Garderobe Løse garderober i 1 soverom
315	Sanitærutstyr Klosett i wc. Veggmontert dusj med dusjvegg og servant i underskap i bad.
400	Elkraft Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Skrusikringer <i>Vedlikehold:</i> Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger - det er ikke gitt opplysninger om at el.sjekk er utført i den senere tid.
450	Elvarme Elektrisk oppvarming.
540	Alarm- og signalanlegg Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	25 200	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	9 000	
	Sum kostnader Kr:		34 200

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet Boligblokk på 5 etasj. el. mer	1 750 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	500 000
	Teknisk verdi uten tomt :	1 250 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	600 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 850 000
	- Andel fellesgjeld:	71 796
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 778 204

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 750 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 450 000