

Verdi- og lånetakst

over

andel i Borettslaget Welhavens Gate 10

Welhavens Gate 14
0350 OSLO

Gårdsnr. 214 Bruksnr. 435
Leilighet nr. 1009 Andelsnr.: 1

OSLO KOMMUNE

Utført av:
Pål Broks

Verdi- og lånetakst over

andel i Borettslaget Welhavens Gate 10

Welhavens Gate 14

0350 OSLO

Gårdsnr. 214 Bruksnr. 435

Leilighet nr. 1009 Andelsnr.: 1

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i et rolig og attraktivt boligområde Homansbyen, på Bislett, v/høyskolen.

Området består hovedsakelig av bygårdsbebyggelse.

Det er normale sol- og lysforhold i leiligheten.

Det er gangavstand til: skoler, butikker, Bogstadveien, sentrum med alle mulige fasiliteter m.m.

Opparbeidet felles bakgård med sittegrupper, hellelagte uteplasser, gressplen, beplantning m.m. Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, ellers parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området. Bruksrett til egen hage/markterrasse som er opparbeidet med bl.a. hekk, hellebelagte arealer m.m.

Leiligheten er vurdert ut ifra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen.

Ingen større feil eller mangler er observert, eller gjort kjent for takstmannen på befaringen.

Leiligheten fremstår i original stand fra byggeår og vil således kreve noe oppgraderinger av overflater.

Som tillegg for ekstra standard vises det til takstdokumentets avsnitt "Konstruksjoner og innvendige forhold, pkt 900". For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Markedsverdi er satt ut i fra hva som kan forventes i dagens marked.

Markeds- og låneverdi

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	3 150 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 700 000

22.04.2010



Pål Broks

Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 435 Leil.nr.: 1009 KOMMUNE OSLO
Adresse: Welhavens Gate 14, 0350 OSLO

Oppdrag og forutsetninger

Verditaksering av boligeiendom.

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/revirenten 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Revirent

Revirert av: Inge Bjart Torkildsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.04.2010
- Pål Broks Takstmann Tlf.: 92218557
- Inge Bjart Torkildsen Hjemmelshaver

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 1009 Etasje 1
Eier adkomstdok.: Inge Bjart Torkildsen
Selskap/borettslag: Borettslaget Welhavens Gate 10
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnr.: 1 Pålydende: Kr 100
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 2 591
Kommentar: Fellesutgiftene inkluderer bl.a. bredbånd, varmtvann, kabel-TV, offentlige avgifter, bygningsforsikring, renhold av fellesarealene, kapitalkostnader m.m.
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 855 m² Tomtestørrelse, adresse og bygningsinformasjon er overført elektronisk fra Norsk Eiendomsinformasjon.
Adkomst: Offentlig.
Kjøpesum: Det er ikke innhentet opplysninger vedr. tidligere kjøp av denne boligen.

Årsregnskap

Forretningsfører: OBOS TLF. 22 86 55 00
Regnskapsår: 2008
Årsregnskap:

Samlet andelskapital:	6 300
Samlet obligasjons-/innskuddskapital:	17 207 700
Omløpsmidler:	301 213
Kortsiktig gjeld:	570 552
Sum disponible midler:	-269 339
Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):	11 586 638
Andel av disponible midler/formue:	7 154

Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 435 Leil.nr.: 1009 KOMMUNE OSLO
Adresse: Welhavens Gate 14, 0350 OSLO

Andre opplysninger: Andel av disp. midler er i henhold til ligningsoppgave for år 2009.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Hammersborg forsikring. Avtalenummer: 10082
Kommentar: Fellespolise i borettslaget.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 341 964 År 2009 Ifølge likningsoppgave for 2009.

Bygninger på eiendommen 3-roms andelsleilighet

Byggeår: 1992. Dato tatt i bruk: 09.04.1992
Anvendelse: Leiligheten er bebodd av eier.

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.

3-roms andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjelleretasje					En egen lagringsbod.
1. etasje	75	69	69		Entre/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue. Utgang fra stue til markterrasse. Terrassens størrelse ca. 33 m ² . I tillegg uteboder på terrasse, bodenes størrelser ca. 1,5 m ² . Innevegger/kanaler og innv. bod/gard. er inkl. i BOA. Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.
Sum bygning	75	69	69		

3-roms andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Entré, 2 soverom, kjøkken, bad, stue	



Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 435 Leil.nr.: 1009 KOMMUNE OSLO
Adresse: Welhavens Gate 14, 0350 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

3-roms andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
3-roms andelsleilighet	
	210 Grunn og fundament, generelt Fundamentert med støpt armert såle, antatt til betongpeler eller fast grunn.
	225 Yttervegger Hovedbærekonstruksjon i armert betong, med øvrige vegger i trebindingsverk, utvendig forblendet med teglstein.
	227 Takkonstruksjoner Saltak i trekonstruksjoner, tekket med zinkplater.
	235 Ytterdører og porter Vinduer med 2-lags glass og trekarmen. Terrassedør med 2-lags glass og trekarmen. Malt glatt entrédør.
	240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt Betong bærevegger og platekledde trebindingsverksvegger. Overflatebehandlinger: malte flater og fliser.
	244 Innvendige dører Innvendige malte profilerte dører og glassdører.
	245 Himlinger inklusive taklister Støpt armert betongdekke. Overflatebehandlinger: malte flater.
	254 Gulv og overflate Støpt armert betongdekke. Overflatebehandlinger: parkett og fliser.
	261 Trapper og ramper Felles trappegang med trapp i støpt armert betong.
	262 Balkonger, terrasser ol. Utgang fra stue til delvis overbygd terrasse, belagt med heller.
	270 Fast inventar, generelt Kjøkkeninnredning i malt, glatt utførelse, med laminat benkeplate, ventilator og fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Vegghengt speilskap på bad. Skyvedørsgarderobe på soverom.
	315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Stålkum og opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken. Servant, wc, boblebadekar og opplegg for vaskemaskin på bad.
	400 Elkraft, generelt El. anlegg er ikke kontrollert av takstmann, da dette må utføres av godkjent el-takstmann.
	442 Belysningsutstyr Lys under overskap på kjøkken.
	450 Elvarme, generelt Elektriske panelovner og gulvvarmekabler på bad.
	540 Alarm- og signalsystemer, generelt Leiligheten er tilkoblet felles calling og kabel-tv anlegg. <i>Påkostninger:</i> Bredbånds kabelanlegg med muligheter for tilknytning til internett og telefoni.
	621 Heiser Det er personheis i bygningen.



Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 435 Leil.nr.: 1009 KOMMUNE OSLO

Adresse: Welhavens Gate 14, 0350 OSLO

900 Annet

Som tillegg for ekstra standard er bl.a. følgende beregnet: flislagte flater, terrasse, varmekabler, boblebadekar m.m.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	31 092	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	7 000	
	Sum kostnader Kr:		38 092
	Det er ikke beregnet utgifter for strøm- og fyring, da dette er individuelt.		

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	3-roms andelsleilighet	1 600 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	200 000
	Teknisk verdi uten tomt :	1 400 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	1 750 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	3 150 000
	+ Andel disp. midler:	7 154
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	3 157 154

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 150 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 700 000

