

**VERDIVURDERING AV RÅLOFT**  
**I EIENDOMMEN**  
**BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD**  
**ETTERSTADSLETTA 11 C**  
**GNR. 237, BNR. 8,**  
**OSLO KOMMUNE**  
**MAI 2013**

**UTFØRT AV**

**Ansvarlig Takstmann MNTF**  
**Pål Morten Pedersen**  
**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**  
**Tlf. 22 70 38 08 Mob. 908 44 088**  
**E-mail; [pmp@taksthuset.no](mailto:pmp@taksthuset.no)**

**VERDIVURDERING AV RÅLOFT I BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD,  
ETTERSTADSLETTA 11 C  
GNR 237 BNR 8 - OSLO KOMMUNE.**

**MAI 2013**

**HJEMMELSHAVER: BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD**

**OPPDRAK**

Etter anmodning fra Vidar Berget, har TAKSTHUSET ved Pål M. Pedersen den 14.5.2013 besiktiget ovennevnte råloft for å avgi en vurdering av markedsverdi. Verdien skal vurderes på følgende alternativer:

- 1) Verdien av loftet ved salg til naboen under.

**DOKUMENTASJON/OPPLYSNINGER**

TAKSTHUSET har innhentet følgende dokumentasjon:

- Reguleringsbestemmelser S-2255
- Diverse eiendomsinformasjoner hentet fra Norsk Eiendomsinformasjon
- Arkitekt tegning.

Tilstede ved befaringen 14.5.2013 var:

Borettslaget Etterstad Nord: Terje Braathen og Pål Isaksen  
TAKSTHUSET: Pål M. Pedersen

**FORSIKRING**

Forsikringsinformasjoner er ikke fremlagt.

**TOMT**

Tomtearealet er i henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS: 44 841 m<sup>2</sup>

Tomten er en festetomt.

Tomten er tilknyttet offentlig vann – og kloakkanlegg.

## **REGULERINGSFORHOLD**

I henhold til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune er eiendommen regulert til boligområde (reguleringsbestemmelse S-2255).

## **BEBYGGELSE**

På eiendommen er det oppført flere blokker.

Byggeår: 1947

## **RÅLOFT**

Råloftet har et bruksareal på ca. 30 m<sup>2</sup> og et bruttoareal på ca. 33 m<sup>2</sup>. Gulvareal er på ca. 78 m<sup>2</sup>. Målbart areal etter utbyggingen vil bli noe mindre enn dagens oppmålte bruksareal. Arealet er oppmålt på stedet, og ut ifra mottatt arkitekttegning.

I dag er loftet kun innredet med boder og tørkeloft.

## **FORUTSETNINGER FOR UTBYGGING AV RÅLOFT**

Taksthuset forutsetter at:

- Byggemelding utføres av entreprenør/utbygger. Det kreves dispensasjon fra forskriften for å bygge leilighet på loft i følge Plan og Bygningsetaten.
- Byggemeldte tegninger og arbeidstegninger utføres i henhold til lover og bestemmelser/forskrifter.
- At eventuelle boder som blir berørt bekostes flyttet av utbygger.
- Et eventuelt salg er godkjent av borettslaget.
- Loft som selges skal være en del av andelen til kjøper.
- Det vil være mulig å bygge ut loftsdel med bad og kjøkken.

Leiligheten skal innlemmes i borettslaget hvor de får sin andel av felles inntekter og utgifter.

Andelen av gjeld og formue er ikke medregnet i verdivurderingen da det ikke har vært tilgjengelig. Gjeld og formue må legges til/trekkes fra når tallene blir oppgitt.

Etter TAKSTHUSETs syn må utbygger selv kunne avgjøre hvor eventuelt bodene skal plasseres på loftet, dog må borettslaget gi retningslinjer med henhold til antall og størrelse.

Utbygger står også for brannbestemmelser som utløses av byggearbeidene som rømningsveier og bygningsmessige tilpasninger.

Styret i borettslaget vil forbeholde seg retten til å bli forelagt alle tegninger og godkjenne disse før utførelse.

Salget må godkjennes av en ekstraordinær generalforsamling i borettslaget.

Alle bygningsmessige skader dekkes av utbygger og det forventes at fremdriftsplanen overholdes.

### MARKEDSVERDI

På bakgrunn av befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver samt generelle krav vedr. loftsinnredning/kjellerinnredning fra Plan-og Bygningsetaten og retningslinjer for loftsinnredning fra Brannvesenet/Feiervesenet, samt tekniske og økonomiske vurderinger, har Taksthuset kommet til følgende konklusjon med hensyn til vurdert del av råloftets markedsverdi, under forutsetning av ovennevnte samt ledig for kjøper, på:

#### **Salg av del av loftet til naboen under: kr. 300 000,- (som det står.)**

I ovennevnte markedsverdi er det en forutsetning at utbygger dekker kostnader til branndører og at felles yttertak ikke blir skadet.

Utbygger dekker kostnadene med brannbestemmelser vedrørende rømningsveier, krav til bygningsmessige tilpasninger

Styret bør bli forelagt alle tegninger og godkjenne disse før utførelse.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke burde eller kunne ha blitt oppdaget på befaringen slik god skikk tilsier. Oppdragsgiver plikter å lese gjennom dokumentet før bruk i tilfelle feil eller mangler.

Oslo, 14.5.2013  
Taksthuset



Pål M. Pedersen

**VERDIVURDERING AV RÅLOFT**  
**I EIENDOMMEN**  
**BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD**  
**ETTERSTADSLETTA 13 A**  
**GNR. 237, BNR. 8,**  
**OSLO KOMMUNE**  
**MAI 2013**

**UTFØRT AV**

**Ansvarlig Takstmann MNTF**  
**Pål Morten Pedersen**  
**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**  
**Tlf. 22 70 38 08 Mob. 908 44 088**  
**E-mail; [pmp@taksthuset.no](mailto:pmp@taksthuset.no)**



**VERDIVURDERING AV RÅLOFT I BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD,  
ETTERSTADSLETTA 13 A  
GNR 237 BNR 8 - OSLO KOMMUNE.**

**MAI 2013**

**HJEMMELSHAVER: BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD**

**OPPDRAK**

Etter anmodning fra Vidar Berget, har TAKSTHUSET ved Pål M. Pedersen den 14.5.2013 besiktiget ovennevnte råloft for å avgi en vurdering av markedsverdi. Verdien skal vurderes på følgende alternativer:

- 1) Verdien av loftet ved salg til naboen under.

**DOKUMENTASJON/OPPLYSNINGER**

TAKSTHUSET har innhentet følgende dokumentasjon:

- Reguleringsbestemmelser S-2255
- Diverse eiendomsinformasjoner hentet fra Norsk Eiendomsinformasjon
- Arkitekt tegning.

Tilstede ved befaringen 14.5.2013 var:

Borettslaget Etterstad Nord: Terje Braathen og Pål Isaksen  
TAKSTHUSET: Pål M. Pedersen

**FORSIKRING**

Forsikringsinformasjoner er ikke fremlagt.

**TOMT**

Tomtearealet er i henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS: 44 841 m<sup>2</sup>

Tomten er en festetomt.

Tomten er tilknyttet offentlig vann – og kloakkanlegg.

## **REGULERINGSFORHOLD**

I henhold til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune er eiendommen regulert til boligområde (reguleringsbestemmelse S-2255).

## **BEBYGGELSE**

På eiendommen er det oppført flere blokker.

Byggeår: 1947

## **RÅLOFT**

Denne delen av loftet er beregnet med den siste boden, som på fremlagte tegninger. Råloftet har et bruksareal på ca. 50 m<sup>2</sup> og et bruttoareal på ca. 53 m<sup>2</sup>. Gulvareal er på ca. 81 m<sup>2</sup>. Målbart areal etter utbyggingen vil bli noe mindre enn dagens oppmålte bruksareal. Arealet er oppmålt på stedet, og ut ifra mottatt arkitekttegning.

Terje Braathen ønsket også oppmåling uten den siste boden, da denne antagelig ikke kunne flyttes.

Råloftet uten den siste boden har et bruksareal på ca. 46 m<sup>2</sup> og et bruttoareal på ca. 49 m<sup>2</sup>. Gulvareal er på ca. 73 m<sup>2</sup>. Målbart areal etter utbyggingen vil bli noe mindre enn dagens oppmålte bruksareal.

I dag er loftet kun innredet med boder og tørkeloft.

## **FORUTSETNINGER FOR UTBYGGING AV RÅLOFT**

Taksthuset forutsetter at:

- Byggemelding utføres av entreprenør/utbygger. Det kreves dispensasjon fra forskriften for å bygge leilighet på loft i følge Plan og Bygningsetaten.
- Byggemeldte tegninger og arbeidstegninger utføres i henhold til lover og bestemmelser/forskrifter.
- At eventuelle boder som blir berørt bekostes flyttet av utbygger.
- Et eventuelt salg er godkjent av borettslaget.
- Loft som selges skal være en del av andelen til kjøper.
- Det vil være mulig å bygge ut loftsdel med bad og kjøkken.

Leiligheten skal innlemmes i borettslaget hvor de får sin andel av felles inntekter og utgifter.

Andelen av gjeld og formue er ikke medregnet i verdivurderingen da det ikke har vært tilgjengelig. Gjeld og formue må legges til/trekkes fra når tallene blir oppgitt.

Etter TAKSTHUSET's syn må utbygger selv kunne avgjøre hvor eventuelt bodene skal plasseres på loftet, dog må borettslaget gi retningslinjer med henhold til antall og størrelse.

Utbygger står også for brannbestemmelser som utløses av byggearbeidene som rømningsveier og bygningsmessige tilpasninger.

Styret i borettslaget vil forbeholde seg retten til å bli forelagt alle tegninger og godkjenne disse før utførelse.

Salget må godkjennes av en ekstraordinær generalforsamling i borettslaget.

Alle bygningsmessige skader dekkes av utbygger og det forventes at fremdriftsplanen overholdes.

## MARKEDSVERDI

På bakgrunn av befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver samt generelle krav vedr. loftsinnredning/kjellerinnredning fra Plan-og Bygningsetaten og retningslinjer for loftsinnredning fra Brannvesenet/Feiervesenet, samt tekniske og økonomiske vurderinger, har Taksthuset kommet til følgende konklusjon med hensyn til vurdert del av råloftets markedsverdi, under forutsetning av ovennevnte samt ledig for kjøper, på:

**Salg av del av loftet ( 50 m<sup>2</sup>) til naboen under: kr. 500 000,- (som det står.)**

**Salg av del av loftet ( 46 m<sup>2</sup>) til naboen under: kr. 460 000,- (som det står.)**

I ovennevnte markedsverdi er det en forutsetning at utbygger dekker kostnader til branndører og at felles yttertak ikke blir skadet.

Utbygger dekker kostnadene med brannbestemmelser vedrørende rømningsveier, krav til bygningsmessige tilpasninger

Styret bør bli forelagt alle tegninger og godkjenne disse før utførelse.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke burde eller kunne ha blitt oppdaget på befaringen slik god skikk tilsier. Oppdragsgiver plikter å lese gjennom dokumentet før bruk i tilfelle feil eller mangler.

Oslo, 14.5.2013

Taksthuset



Pål M. Pedersen