



Verdi- og lånetakst over

andel i Kollektivet Brl.

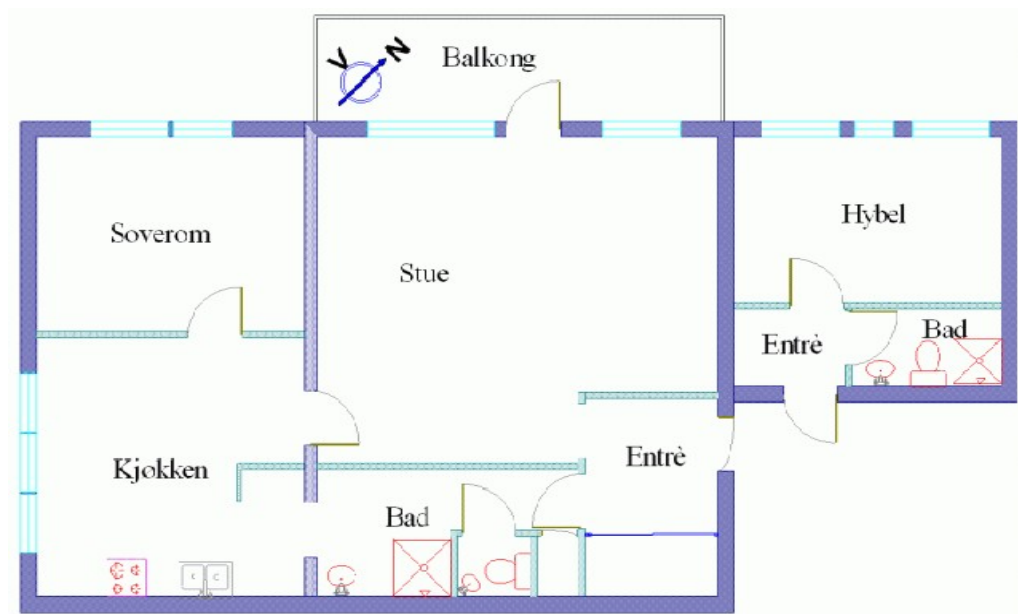
Hovseterveien 96

0768 OSLO

Gnr. 31 Bnr. 330

Leilighet nr. 50 Andelsnr.: 98

OSLO KOMMUNE



Utført av:

Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø MNTF

Bregneveien 2, 0875 Oslo

E-mail: jon@rivo.no eller jon@takstpartner.no

Mob; 908 52 177





Verdi- og lånetakst over andel i Kollektivet Brl.

Hovseterveien 96

0768 OSLO

Gnr. 31 Bnr. 330

Leilighet nr. 50 Andelsnr.: 98

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verditakst av andelsleilighet med separat hybelleilighet. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

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/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

Leiligheten ble befart med andelshaver/ eier tilstede som viste og gav opplysninger. Det vites ikke om bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaring.

Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstøkonomen er ikke autorisert på el-anlegg og rør opplegg, kommentarer vedrørende disse punkter i taksten er basert på et generelt kunnskap.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstøkonomen har tatt i betraktning på takserings tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. NS-3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter SM. Det er ikke befart på fellesarealer og boder.

Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.





Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE Oslo

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

En praktisk andelsleilighet i blokkens 9 etg. Leiligheten består av stor stue med utgang til balkong, soverom, kjøkken med spiseplass, entré, bad og wc. + samt en tilstøtende hybelleilighet med separat inngang. Hybelleiligheten består av entré, bad og stue.

Brl. har stor felles takterasse.

Borettslag ligger på Hovseter bydel 7 Vestre Aker ca. 8 km. nord vest for sentrum ved foten av Holmenkollen.

Off.komm.: T-bane og buss. Bussholdeplass like ved og kort vei til t-bane stasjon på Hovseter. Butikk er på Holmen, Hovseter og Røa forøvrig ligger Hovseter senter i nærheten.

Skoler alle trinn + Steinerskolen, barnehaver, gardeleieren, turveier mm.

Borettslaget har stort grøntanlegg som er beplantet med busker og trær. Store parkmessige friarealer med gode sport-/rekreasjonsmuligheter sommer/ vinter. Turveier til Bogstad og marka.

Stor relativt flat tomt opparbeidet med grøntanlegg, beplantet med prydbusker og trær. Store tilstøtende friareal.

Lekeplasser med sandbasseng og lekeapparater. Hellelagte/ asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen. Borettslaget er skjermet, trafikkikkert og barnevennlig.

Området består av lav og høyblokk bebyggelse. Borettslaget består av 137 andelsleiligheter, fordelt på 4 bygninger. På taket i begge høyblokkene er det takterrasser. Disse er åpne for beboerne. Trimrom med badstu og noen apparater i kjelleren i nr. 98. Borettslaget har en egen middagsrestaurant, Camilla, i nr. 96. I Camilla serveres det middag til borettslagets beboere tirsdag, onsdag og torsdag i de fleste ukedager utenom feriene. I underetasjen i nr. 98 ligger en barnehage, som drives av Barnas Barnehage. Barn i borettslaget har prioritert opptak i barnehagen når det er ledig plass.

Leiligheten er vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje, det ble opplyst at kjøkken ble pusset opp i 1998.

Borettslaget har en god rehabiliterings historikk: Se årsberetning. Vinduer + fasade rehabilitering for ca. 3 til 4 år siden.

Omfattende rehabilitering og isolasjon av blokkene samt utkifting av fasadeplater, balkonge rehabilitering, skifting av alle vinduer, nye stigeledninger i 2001-02. (Heisen i høyblokkene er rehabilitert i 2009.)

Borettslagets webside: <http://www.borettslag.net/kollektivt/>

Leiligheten har en kjellerbod.

Garasjeplass som følger leiligheten.

Felles sykkelbod og fellesvaskeri i brl. Fellesboder for bildekk, skiutstyr og sykler.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap/ årsberetning og husordensregler i borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Leiligheter i dette området har oppnådd gode priser i den siste tiden og bør være greit omsettelig i dagens marked.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 300 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 950 000

Oslo, 06.10.2010

Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø MNTF

Bregneveien 2, 0875 Oslo

E-mail: jon@rivo.no eller jon@takstpartner.no

Mob; 908 52 177





Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE Oslo
Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Liv Kalvatn

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.09.2010
- Liv Kalvatn
- Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap	2009
Andre dok./kilder:	Eier	Eier viste leiligheten på bef.
	Forretningsfører	Oppl. fra Usbl pr. tlf, andelsbrev, formue, gjeld og ligningsverdi.
	Diverse	Div. oppl. fra Takstøkonomens database.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 31 Bnr. 330
Leilighet nr.:	Leilighet nr. 50 Etasje 9
Eier adkomstdok.:	Liv Kalvatn
Selskap/borettslag:	Kollektivet Brl.
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	98 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	98 Pålyd./innsk.: Kr 50 800
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 5 690
Kommentar:	Inkl. Varmt vann, kabel-tv, kommunale avgifter, vaktmester og felles forsikring + inkl. à konto strøm.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 9 655 m ² Elektronisk avlest på EDR.
Adkomst:	Offentlig.
Andre opplysninger:	Org.nr.; 950 009 845.

Årsregnskap

Forretningsfører:	Usbl på telefon 22 98 38 00
Regnskapsår:	2009
Årsregnskap:	Samlet andelskapital: 13 900
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 5 699 000
	Omløpsmidler: 2 115 068
	Kortsiktig gjeld: 1 227 049
	Sum disponible midler: 888 019
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 40 316 500
	Andel av disponible midler/formue: 20 792
	Andel av langsiktig fellesgjeld: 346 965
Andre opplysninger:	Andel fellesgjeld og disp.midler/ ligningsoppgave er pr 31.12.09.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	If.. Avtalenummer: 30617 21.
Kommentar:	Felles polise brl. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 451 554 År 2009 Opplyst av forretningsfører pr. tlf.

**Eiendom:** Gnr. 31 Bnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE Oslo**Adresse:** Hovseterveien 96, 0768 OSLO**Bygninger på eiendommen****Andelsleilighet**

Byggeår:	1975. iflg årsberettning.
Anvendelse:	Blokk på 10 etg. Leiligheten er bebodd på befaring

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 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.

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 - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					1 kjellerbod, ikke befart.
9. etasje	86	78	78		Stue, kjøkken, soverom, entré, bad, wc. Balkong.
Hybelleilighet	18	16	16		Stue, bad, entré.
Sum bygning	104	94	94		

Andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
9. etasje	Stue, kjøkken, soverom, entré, bad, wc	
Hybelleilighet	Stue, bad, entré	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**Andelsleilighet**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	200 Bygning, generelt Høyblokk oppført med bærende betong konstruksjoner, leilighets skillende vegger og leilighets skillende dekker i armert betong. Bygning fundamentert på fjell. Innvendige vegger i gips/betong. Fasader kledd utvendig med plater. Flatt oppforet tretak tekket med papp/asfalt. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i





Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE Oslo

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

9. etasje	gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. 233 Vinduer 2-lags isolerglass. Vinduene er nye. 235 Ytterdører og porter Aluminiums inngangsdør med dørpumpe. Laminert på entrè dør. 320 Varme, generelt Leilighetene er elektrisk oppvarmet. 360 Luftbehandling, generelt Naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. 400 Elkraft, generelt Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Sikringskap i trappeoppgang, skrusikringer. 552 Fellesantenner Kabel-tv i bygget. 621 Heiser Det er heis i blokken. 900 Annet Lovpålagt røkvarsler og brannslukningsutstyr. <i>Vedlikehold ol:</i> Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Det må alltid forventes noe overflatebehandling og modernisering ved et eventuelt eierskifte. 244 Innvendige dører Laminerte/ malte innerdører. 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Parkett i stuen, kjøkken, soverom og entrè. Originale fliser på bad og wc. 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malte flater i stuen, kjøkken, entrè, wc og soverom. Malt strie på bad. 255 Overflater på innvendig himling Malte takflater. 262 Balkonger Nordvestvendt innglassetbalkong på 11m². 272 Kjøkkeninnredning Profilert og malt kjøkkeninnredning, benkeplate i granitt og laminert benkeplate. Kjøkkenvifte. 273 Innredning og garnityr for våtrom Dusjkabinett, servant med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. <i>Vedlikehold ol:</i> Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig/ unormal fukt i området. Våtrom er i fra byggetid og tilfredstiller ikke dagens krav. 274 Skap og reoler Skyvedørsgarderobe i entrè og bra med skap på soverom. 320 Varme, generelt Panelovner.
Hybelleilighet	



**Eiendom:** Gnr. 31 Bnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE Oslo**Adresse:** Hovseterveien 96, 0768 OSLO

253	Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Belegg i stue og entré. Originale fliser på gulv.
254	Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Tapet i stuen og entré. Malt strie på bad.
255	Overflater på innvendig himling Malte takflater.
273	Innredning og garnityr for våtrom Dusjkabinett, wc og servant. <i>Vedlikehold ol:</i> Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig/ unormal fukt i området. Våtrom er i fra byggetid og tilfredstiller ikke dagens krav.
274	Skap og reoler Skyvedørsgarderobe i entré.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	68 280
	Korrigert for fyring Kr:	-4 000
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 500
	Sum kostnader Kr:	67 780

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Andelsleilighet	2 160 000
Balkong, garasjeplass og tillegg.	200 000
Sum normale byggekostnader:	2 360 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	350 000
Teknisk verdi bygninger:	2 010 000

Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.	
Teknisk verdi bygninger:	2 010 000
Vurdert andel tomtekostnader:	330 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	300 000
Andel disponible midler:	20 792
- Andel fellesgjeld:	346 965
Verdi adkomstdokument:	2 313 827

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 300 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 950 000

