

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Stovnerlia 9, 0983 OSLO

Gnr 101: Bnr 77

Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49

0301 OSLO KOMMUNE

Leilighet i borettslag



SERTIFISERT TAKSTMANN

Bent Syrrist

Telefon: 900 46 580

E-post: bs@asbs.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

AS Bent Syrrist

Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO

Telefon: 900 46 580

Organisasjonsnr: 934 239 784

Etablert 1975
as Bent Syrrist 

Dato befaring: 14.11.2018

Utskriftsdato: 14.11.2018

Oppdrag nr: 1840



73f3f8

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstillende gir minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarer og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærom- og sekundærom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger

Vurderingen gjelder den beskrevne leiligheten, borettslaget forøvrig inngår ikke i vurderingen.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det forutsettes at eventuelle ombygginger, påbygg, arbeider generelt, er meldt/søkt til rette instanser i kommunen, der dette var påkrevet, dersom ikke annet er opplyst. Videre forutsettes det at nevnte arbeider er gjennomført i henhold til TEK 10 og TEK 17. Teknisk Forskrift av 2010, samt tilleg/endringer 2017, eller tidligere forskrift og krav hvor de gjelder. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vesentlig vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Retningsavvik på gulv, vegger og himlinger kan forekomme. Teknisk forskrift har krav til rom for varig opphold, dette gjelder ikke for måleregulene i NS 3940, da standarden ikke er lenket til forskrifter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Fordeling P- og S- rom er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk. Ved vurdering av bygningens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktiske arealer i bygget. Arealer anses som ca. arealer.

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

En leilighet med oppussings- og oppgraderingsbehov. Borettslaget virker veldrevet med jevnlig vedlikehold og oppgradering av borettslagets bygningsmasse samt utearealer.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

En leilighet med en åpen lys beliggenhet med god utsikt og med en etterspurt størrelse og antall soverom. Den ligger tilbaketrukket og allikevel med en sentral beliggenhet på Stovner. Det er gangavstand til offentlige kommunikasjoner, butikksenter/butikker, samt friområder, marka, osv.

Jevnlig omsetning av boliger i området. Prisvariasjon grunnet størrelse, standard, tilstand og boenhetens beliggenhet både i bygget og på området sett i forhold til lys, sol og stillhet/støy.

Beregning av markedsverdien er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og tidsmessighet for leilighet og bygning. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. I normale tomtekostnader er også tatt med en markedstilpasning som gjenspeiler den interne plassering i området og beliggenhet i bygget. Dette innebærer at for ellers like boliger må boliger med god utsikt, gode lysforhold og lite trafikkstøy bli tillagt større "normale tomtekostnader" for å gjenspeile attraktivitet og høyere markedsverdi.

Eiendommen har en størrelse som er relativt etterspurt i dagens marked og ligger i et etablert boligområde. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

| | | |
|---|------------|------------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 2 800 000 |
| Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): | Kr. | 2 400 000 |

OSLO, 14.11.2018



Bent Syrrist
Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver
Telefon: 900 46 580

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|---------------------------|--|
| Kunde: | Advokat Fredrik Sollie |
| Takstmann: | Bent Syrrist |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 25.05.2018. - Representant for eier . Ga tilgang til boligen. - Advokat Fredrik Sollie . Advokat/megler. - Bent Syrrist. Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver. Befaringsdato: 14.11.2018. - Representant for eier . Ga tilgang til boligen. - Bent Syrrist. Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver. |
| Revisjoner: | Dato: 14.11.2018 Ny befaring den 14.11.2018 fordi opprinnelig befaring var gjennomført den 25.05.2018. |

| Eiendomsopplysninger | |
|--|---|
| Eiend.betegnelse: | Leilighet i borettslag |
| Hjemmelsovergang: | Ikke opplyst |
| Beliggenhet: | Leilighet beliggende i et populært, attraktivt boligområde på Stovner. En leilighet med normalt god planløsning, terrasse/balkong. Gangavstand/kort vei til nærbutikk i boligområdet, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager. Kort avstand til marka. Gode lysforhold. |
| Bebyggelsen: | Området er bygget ut med lavblokker, tradisjonelt oppført med flate tak, osv. |
| Standard: | Boligen har en normal standard. |
| Regulering: | Regulert område i Oslo kommune. |
| Adkomstvei: | Til offentlig vei. |
| Tilknytning vann: | Offentlig tilknyttet via privat stikkledning. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig tilknyttet via privat stikkledning. |
| Forkjøpsrett: | Borettslaget er tilknyttet USBL. Forkjøpsrett etter borettslagets regler. |
| Fellesgjeld, osv | Ajourf. Andel f.gj. (lån): 389 088 Gjeld siste årsoppg.: 396 952 Klient ajourf. lån: 64 708 806 Klient gj. s. årsoppg.: 66 016 599 Spesifikasjon av lån: Lånenummer: 93727003353, Handelsbanken Eiendoms kreditt Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 15.10.2018: 1.85% pa. Antall terminer til innfrielse: 108.68 Saldo per 15.10.2018: 64 708 806 Andel av saldo: 389 089 Første termin/første avdrag: 01.09.2018 (siste termin 01.11.2045) Boligselskapet har ikke IN-avtale |
| Avtale/sikringsordning med foretningsfører USBL | Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året. |
| Vaktmester | Borettslaget er tilknyttet Vaktmestersentral/vaktmesterordning. |

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



| | |
|--|--|
| Garasjeanlegg/ parkering | Kostnader knyttet til garasjeanleggene Saksfremlegg: Kostnader knyttet til garasjeanleggene styret informerer Styrets innstilling: Leieinntektene ligger over utgiftene. Det er derfor ikke behov for å øke leiesatsene for garasjeplass på nåværende tidspunkt. Differansen settes inn i et vedlikeholdsfond som nyttes til fremtidige investeringer i garasjene, bl a asfaltering. Vi har vært i dialog med Usbl om utarbeidelse av en samlepost for garasjene. Dette vil medføre til en ekstra kostnad pr år. Vi vil derfor ikke gå for en slik løsning. Vi kan imidlertid på forespørsel utarbeide regnskap etter malen over. Vedtak: Saken ble informert om. |
| Fasiliteter og andre enhetsopplysninger | Etasje: 1 Oppvarmingstype: Strøm Heis: Nei Parkeringstype: Se info lenger ned Systemlås: Nei Antall rom: 3 Husdyrhold: Ja Oppr. antall rom: 3 Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10 Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap 2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem Fasiliteter: Innredning av balkonger: M h t gardiner/solavskjerming, dog ikke markiser, overlater styret til den enkelte beboer å bestemme dette. Panelering/innkledning er ikke tillatt grunnet brannfare. Det er innført betaling for MC-plasser i lagets garasjer. Depositum kr 300,- og leie kr 300,- pr år. Minimum leieperiode settes til 6 mnd. Dersom plassen sies opp av leietaker før utløpet av leieperioden, vil gjenstående leie ikke bli refundert. Styret har vedtatt å tegne BEVAR-avtale med Usbl for å sikre framtidig vedlikehold i borettslaget. Overtagelsesdato på noen andelseiere er hentet fra enten den dato leiekontrakten ble undertegnet eller den dato adkomstdokumentet ble utferdiget. Parkering: P-plasser i kjeller og gjesteparkering. Fra 1.januar 2018 skifter vi til et nytt parkeringsbyrå: P-service AS For gjesteplassbevis kontakt styret I felleskostnadene er inkludert trappevask Oppvarming: Elektrisk, husleie er eks. fyring og v.v. HUSDYRHOLD: Er tillatt, se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser Det er kun lov å eie én andel i borettslaget. TV OG INTERNETT: Canal Digital (digital-TV og internett), se www.canaldigital . |

| Matrikkeldata | |
|----------------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 OSLO Gnr: 101 Bnr: 77 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 27 612 m² Arealkilde: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. 11.10.2018 |
| Hjemmelshaver: | Stovnerhøgda Borettslag Org. nr: 948 675 803 |
| Adresse: | Stovnerhøgda Borettslag Stovnerlia 9, m.fl. |
| Kommentar: | Info hentet fra Ambita AS - Infoland |

| Andelsobjekt | |
|------------------------|-------------------------------|
| Leilighet nr./selskap: | H0101/Stovnerhøgda Borettslag |
| Organisasjonsnummer: | 948675803 |
| Forretningsfører: | USBL |
| Eier adkomstdok.: | Øyvind Larsen |

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



| Innskudd, pålydende mm | |
|------------------------|--|
| Andelsnummer: | 49 |
| Pålydende: | 100 |
| Opprinnelig innskudd: | 12 400 |
| Andel formue: | 50 442 |
| Andel fellesgjeld: | 396 952 |
| Kommentar: | Boligopplysninger fra forretningsfører USBL 15.10.2018 |

| Årsregnskap | |
|--------------|--|
| Regnskapsår: | 2017 |
| Kommentar: | Regnskapsopplysninger kan være oppdatert i 2018. |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|--------------------|------------|------------------------------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Ambita-Infoland AS | 11.10.2018 | Forretningsfører/meglerinfo. | Innhentet | | |

| Andre forhold | |
|----------------|---|
| Forsikring: | Selskap: If Skadeforsikring. Avtalenr: SP586822. Det forutsettes at forsikringsavtale er opprettholdt og at forsikringspolisen er betalt. Generelt: Fullverdigrunnlag og premiebeløp varierer ut fra rabattavtaler, egenandels-dekning, osv. Anses som orienterende beløp. |
| Ligningsverdi: | Kr. 805 775 År: 2016 Ligningsverdi som Primærbolig: Kr. 805.775,- som Sekundærbolig Kr. 2.578,481,- |


Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Bygninger på eiendommen

Boligblokk

| Boligblokk | |
|---|--|
|  | Byggeår: 1971 Kilde: Megleropplysning, borettslagets hjemmeside Anvendelse: Bolig |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 88 | 83 | 80 | 3 | Entré/gang, innvendig bod, stue m utg. innglasset balkong, kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom. |
| Sum bygning: | 88 | 83 | 80 | 3 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


| Kommentar areal |
|----------------------------------|
| I tillegg er det boder i bygget. |

| Romfordeling | | |
|--------------|---|---------------------------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | Entré/gang, stue m utgang til innglasset balkong på ca. 11 m ² , kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom | Innvendig bod på ca. 3 m ² |

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk

| Bygning, generelt | |
|--|---|
| Beskrivelse: | <p>Bygninger av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er drenering, membranløsninger i våtrom, isolasjon i 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. Leiligheten har ikke vært oppusset i senere tid og er noe preget av normal bruksslitasje. Oppussing/oppgradering av rommene anses som påregnelig.</p> <p>Vurderingen gjelder den beskrevne leiligheten, borettslaget forøvrig inngår ikke i vurderingen. Bygningen og borettslagets bygninger forøvrig anses ivaretatt av borettslaget som helhet i deres jevnlige drifts- og vedlikeholdsplaner.</p> |
|  | Bygningen sett fra veien. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | <p>Bygningen anses som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Generelt vil det være avvik i forhold til dagens løsninger ved nybygg, for eksempel i forhold til isolasjon/tetthet, osv. Normale aldringsvekkelser og skjevheter i forhold til byggeår/byggeteknikk. Det er påregnelig med skjulte feil og mangler.</p> <p>Dersom borettslaget har spesielle forhold forutsettes det at dette er opplyst av oppdragsgiver.</p> <p>Tilstandsgrad (TG) er generelt vurdert etter alder og tilstand.</p> |

TG: 2



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

| Yttervegger | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Betong, mur og bindingsverk/tre-struksjon, utvendige fasader i sandblåst "naturbetong" elementer. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | <p>Bygningen anses som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Generelt vil det være avvik i forhold til dagens løsninger ved nybygg.</p> |

TG: 2



Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO



AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580




Vinduer og dører - Boligblokk

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Ytterdører og porter

| | | |
|---|---|--|
| Beskrivelse: | Ytterdør fra trappoppgang til leiligheten er skiftet, det antas at produksjonsår er ca. 2010. Hoveddør i bygget av aluminium med glassfelt. | |
|  | Inngangsdør til leiligheten |  Inngangsdøren |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bygningen anses som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Generelt vil det være avvik i forhold til dagens løsninger ved nybygg. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Vinduer

| | | |
|--|---|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Vinduer og balkongdør med isolerglass i trekonstruksjon, utvendig kledd med aluminium/malt. | |
|  | | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bygningen anses som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Generelt vil det være avvik i forhold til dagens løsninger ved nybygg. Det er et defekt vindu i fasade stue foran kjøkkendel, med knust glass. Denne vurderes til TG 3. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Takkonstruksjon - Boligblokk

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Takkonstruksjon i betong med oppforet trekonstruksjon med rupanel, innvendig avrenning, papp/membran-folie som teking. Taket er kun besiktiget fra terreng. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bygningen anses som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Generelt vil det være avvik i forhold til dagens løsninger ved nybygg. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO



AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.




Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---|---|--|
| Beskrivelse: | Innglassing av veranda på ca. 11 m2. Balkongen | |
|  | | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bygningen anses som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Generelt vil det være avvik i forhold til dagens løsninger ved nybygg. | TG: 2  |

Kjøkken - Boligblokk

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

| | | | |
|---|---|--|--|
| Beskrivelse: | Eldre kjøkkeninnredning, med stål benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Plass til oppvaskmaskin, komfyr, osv. | | |
|  | Kjøkkeninnredningen |  | Vvs opplegg i kjøkken |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Fornyelse ved utskiftning og oppgraderinger ansees som naturlig. | | TG: 3  |









Innvendige overflater - Boligblokk

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
 Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
 Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
 Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
 Telefon: 900 46 580



| Overflater på innvendige gulv | |
|---|--|
| Beskrivelse: | Varierende type overflater: Belegg, parkettlaminat, osv. |
|  | Stuegulvet |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Overflatene bærer preg av slitasje og elde. Det er påregnelig med utskiftning/oppgradering av overflatene. TG: 3  |
| Overflater på innvendige vegger | |
| Beskrivelse: | Varierende type overflater: Tapet, strie, malt, osv. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Overflatene bærer preg av slitasje og elde. Det er påregnelig med utskiftning/oppgradering av overflatene. TG i nivå 2 til 3. TG: 3  |
| Overflater på innvendig himling | |
| Beskrivelse: | Generelt malte flater. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Eldre oveflatebehandling. Det er påregnelig med fornyelse/oppgradering av overflatene. TG: 2  |
| VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk | |
| Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. | |
| VVS-installasjoner, generelt | |
| Beskrivelse: | Badet rehabilitert via borettslaget: Opplyst startet i 2016 og utført i 2017. Servantskap med servant og underskap, dusjhjørne og dusjing på gulv, fliser på gulv og vegger. veggmontert toalett. |
|  | Bad |
|  | Vaskerom |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Generelt vil det være avvik i forhold til dagens løsninger ved nybygg. TG i nivå 1 til 2. TG: 2  |
| Varme, generelt | |
| Beskrivelse: | Boligen varmes opp med elektriske panelovner, osv. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normale slitasje, utskiftninger/oppgraderinger ansees påregnelig. Generelt vil det være avvik i forhold til dagens løsninger ved nybygg. Dersom det er rom i boligen uten panelovn/varmekilde følger dette heller ikke med ved et eventuelt salg. TG: 2  |

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
 Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
 Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
 Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
 Telefon: 900 46 580



| Brannslukking, generelt | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Det forutsettes at boligen har installert forskriftsmessig brannslukningsutstyr og brannvarslere og at utstyret etterses jevnlig. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | TG: 2 |

| Elektriske anlegg - Boligblokk |
|--|
| Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. |

| Elkraft, generelt | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Sikringsskap med sikringskursene. Det er planlagt bytte av stigeledning i el-anlegg. På generelt grunnlag anbefales det, om det er tvil å få utført en el. kontroll fordi takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | TG: 2 Normale slitasje. Dersom det er rom i boligen uten panelovn/varmekilde følger dette heller ikke med ved et eventuelt salg. |

| Tele og automatisering, generelt | |
|---|--|
| Beskrivelse: | Calling anlegg. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | TG: 2 Bygningens fellesinstallasjoner anses som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. |

| Terrengforhold - Boligblokk |
|--|
| Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner. |

| Annen terrengbehandling | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Fellesarealer utendørs, adkomstareal, plenareal, trær, busker og blomsterbed. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | TG: 2 Utomhusarealer vedlikeholdes av vaktmester. |

Beregninger

| Arlige kostnader | |
|---|-------------------|
| Felleskostnader: Tot. innv. måned: 4 578 Fellesutgifter: Felleskostnader 2 810 Kapitalkostnader 819 | Kr. 54 936 |
| Kapitalkostnader 817 Tilleggsytelser: Canal Digital 132 (pr. mnd. Kr. 4 578) | |
| Egne vedlikeholdskostnader, avhengig av valgt vedlikeholdsnivå, osv. (pr. mnd. Kr. 200) | Kr. 2 400 |
| Sum årlige kostnader | Kr. 57 336 |

| Teknisk verdi bygninger | |
|---|----------------------|
| Boligblokk | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. 3 132 800 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. - 700 000 |
| Sum teknisk verdi – Boligblokk | Kr. 2 432 800 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. 2 432 800 |

Matrikkel: Gnr 101: Bnr 77
Andre oppl.: Leil.nr: H0101 Andelsnr: 49
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Stovnerlia 9, 0983 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

| | | |
|----------------------------------|------------|------------------|
| Teknisk verdi bygninger: | Kr. | 2 432 800 |
| Normal tomtkostnad: | Kr. | 1 000 000 |
| Andel formue for seksjon: | Kr. | 50 442 |
| - Andel fellesgjeld for seksjon: | Kr. | 396 952 |
| Verdi adkomstdokument: | Kr. | 3 086 290 |