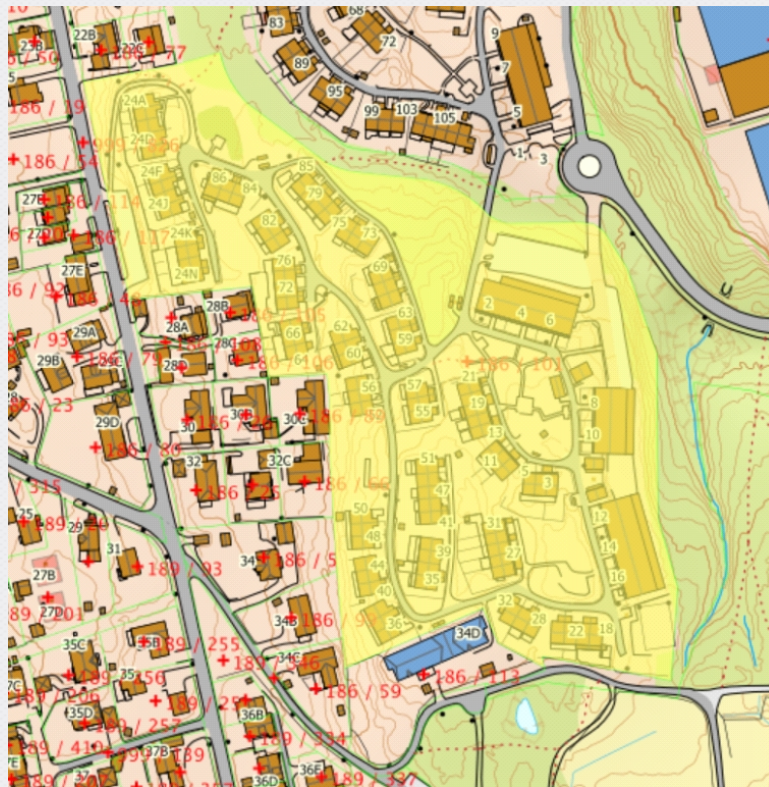


VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 186: Bnr 101**
 Andre oppl.: **Leil.nr: 146/32 Andelsnr: 32**
 Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
 Adresse: **Rugdeberget 8, 1266 OSLO**



BRUKSAREAL (BRA): **79 m²** AREAL, P-ROM: **79 m²**

Boligblokk:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR 2 600 000

LÅNEVERDI:

KR 2 200 000

Utskriftsdato: 12.02.2018 Oppdrag nr: 1111
 Dato befaring: 09.02.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstkontoret Rosendal AS
 Rosendalsveien 44, 1166 OSLO
 Telefon: 911 35 360
 Organisasjonsnr: 966 009 578

Sertifisert takstmann:

Einar Olav Kirkeby
 Telefon: 911 35 360
 E-post: takstmann@online.no
 Rolle: Uavhengig takstmann



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**



Takstmannens 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 takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaringsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. 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 befaringsrapport og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

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. Primærrom- og sekundærrom (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

Takstkontoret Rosendal AS har antatt å ha fått all informasjon og alle dokumenter som var relevante for at Takstkontoret Rosendal AS skulle kunne utarbeide denne takstrapporten. Vi har antatt at informasjonen og dokumentasjonen har uinnskrenket gyldighet og relevans per takstdatoen. Vi har ikke sjekket de relevante dokumentene og informasjonen med hensyn til ovennevnte spørsmål.

Takstkontoret Rosendal AS hadde tilgang til den aktuelle eiendommen for å utføre inspeksjonen. Tjenestene eller installasjonene er ikke testet. Alle Takstkontoret Rosendal AS s konklusjoner som framkommer fra inspeksjonen er basert på rene visuelle undersøkelser uten noen påstand om at de er fullstendige. Undersøkelser som kan forårsake skade på den aktuelle eiendommen er ikke utført. Uttalelser om deler av strukturen eller materialer som er tildekket eller på annen måte ikke er tilgjengelige, er basert på informasjon eller dokumenter som er lagt fram eller på antagelser. Strukturelle vurderinger og tekniske undersøkelser av feil og mangler ved eiendommen som kan forefinnes, er ikke utført. Taksten er holdt etter beste skjønn og i henhold til instruks og retningslinjer der disse finnes.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og i bruk, det er ikke flyttet på møbler eller andre gjenstander.

De registrerte feil og mangler baserer seg på visuell befaringsrapport og de opplysninger som ble gitt på befaringsdatoen.

Grunnbokens heftelsesblad er ikke innhentet, heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt i dokumentet.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr	2 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr	2 200 000

Markedsvurdering

Bolig med praktisk planløsning og god arealutnyttelse.
Boligen ligger i et velfungerende marked.
Det må påregnes betydelig oppgradering og modernisering, oppussingsobjekt.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	ADVOKATFIRMAET KOPSTAD & NILSON AS
Takstmann:	Einar Olav Kirkeby
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.02.2018. - Einar Olav Kirkeby. Tlf. 911 35 360 - Marthe Solvang..

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet:	Feltutbygget boligområde med lavblokker og rekkehus. Pent opparbeidet fellesarealer med plener og beplantninger. Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde på Rugdeberget/Øvre Prinsdal i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon. Det er kort avstand til Storeåsen slalåmbakke, og idrettsplass er i nærområdet. Kort avstand til store friområder med rekreasjonsmuligheter, Grønliåsen. Offentlig kommunikasjon er buss og tog.
Om tomten:	Det er pent opparbeidede fellesarealer med asfalterte adkomstveier, flere lekeplasser, sittegrupper bl.a. med fin utsikt, samt diverse beplantning og noe naturtomt.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Offentlig. Stikkvei og felles adkomstvei med biloppstillingsplass og garasjeanlegg, samt asfalterte gangveier.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Taksten forutsetter at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at den er ledig for kjøper. Felleslokalene i Grendehuset kan leies ut til beboere i Rugdeberget og Nebbejordet borettslag for privat arrangement.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 186 Bnr: 101
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	38 708 m ² Arealkilde: Opplysninger er hentet fra Seeieiendom.no
Hjemmelshaver:	Bjørn Solvang
Adresse:	Rugdeberget 8, 1266 Oslo

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 101
Andre oppl.: Leil.nr: 146/32 Andelsnr: 32
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Rugdeberget 8, 1266 OSLO

Takstkontoret Rosendal AS
Rosendalsveien 44, 1166 OSLO
Telefon: 911 35 360



Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	146/32/Rugdeberget Borettslag
Organisasjonsnummer:	954689042
Forretningsfører:	USBL
Eier adkomstdok.:	Bjørn Solvang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	32	Obligasjonsnummer:	32
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	155 400		
Andel formue:	37 818		
Andel fellesgjeld:	92 925		
Kommentar:	Opplysninger om adkomst dokumentene er gitt av forretningsfører.		

Årsregnskap

Regnskapsår:	2016	Samlet andelskapital:	15 700
Omløpsmidler:	7 768 955	Samlet innskuddskapital:	29 342 200
Kortsiktig gjeld (-):	1 324 637	Langsiktig gjeld (+):	15 844 369
Disponible midler:	6 444 318	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	45 186 569
Kommentar:	Andel fellesgjeld og formue, oppgitt i oppgave fra forretningsfører.		

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no					
Forretningsfører					

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 78329007. Type: Fullverdi. Fellespolise.
Skattetakst:	Kr 217 721 År: 2004

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata



Byggeår: 1984 Kilde: Byggeår oppgitt av eier.

Anvendelse: Boligen er for tiden ubebodd.

Borettslaget består av 157 boenheter, hvorav 64 leiligheter og 93 rekkehus.

Kommentar

Standard:	Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med et betydelig vedlikeholdsmessing etterslep.
Vedlikehold:	Løpende vedlikehold i regi av borettslaget, les innkalling til generalforsamling for ytterligere opplysninger om vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
4. etasje	86	79	79		Entré, bad/vaskerom, soverom med inngang til bad, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til balkong, wc, soverom, kott
Parkering.					Parkeringsplass i blokkens sokkeletasje
Boder					1 utebod.
Fellesrom.					Sykkelbod
Sum bygning:	86	79	79	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

BRA er målt på stedet, BTA er beregnet. Bod

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom med inngang til bad, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til balkong, wc, soverom	
Parkering.		Parkeringsplass i blokkens sokkeletasje
Boder		1 utebod.
Fellesrom.		Sykkelbod

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 101
Andre oppl.: Leil.nr: 146/32 Andelsnr: 32
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Rugdeberget 8, 1266 OSLO

Takstkontoret Rosendal AS
Rosendalsveien 44, 1166 OSLO
Telefon: 911 35 360



Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Boligblokk i 4 etasjer med bærende konstruksjon i betong. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong (cellekonstruksjoner). Fasader med malt betong og utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med liggende kledning som er beiset. Vinduer og balkongdør med treramme og isolerglass fra 2013. Saltak med tresperrer og teknet med antagelig papp.
Innvendig:	Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt med et vesentlig vedlikeholdsmessig etterslep. Vegger i stue og 1 soverom er nymalte. Gulvene er belagt med vinylfliser, nålefilt, parkettlaminat. Vegger er overflatebehandlet med paneler, tapeter. Innerdører er fra byggeår slette og malte. Original kjøkkeninnredning med slette fronter og nedfelt oppvaskkum i benkeplate. Innredningen er kondemnabel. Toalett med Wc og servant. Bad med badekar, skyllekum er montert på vegg, servant og tilkopling for vaskemaskin. Bad og toalett tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Utstyr og innredninger er dels defekte og fra byggeår.
Tekniske installasjoner:	Originale enkle garderobeskap på soverom. Oppvarming med elektriske panelovner. Canal Digital med digital HD-dekoder og inkludert bredbåndsabonnement. Calliganlegg med automatisk døråpner.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr 4 234)	Kr	50 808
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr 350)	Kr	4 200
Sum årlige kostnader	Kr	55 008

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr	2 537 000
Parkering	Kr	150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr	- 1 200 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr	1 487 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr	1 487 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtetekstnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr	1 487 000
Normal tomtetekstnad:	Kr	1 200 000
Andel formue for seksjon:	Kr	37 818
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr	92 925
Verdi adkomstdokument:	Kr	2 631 893

OSLO, 12.02.2018



Einar Olav Kirkeby
Telefon: 911 35 360