



Verdi- og lånetakst over

andel i Møllerstua Borettslag

Karl Flods Vei 41

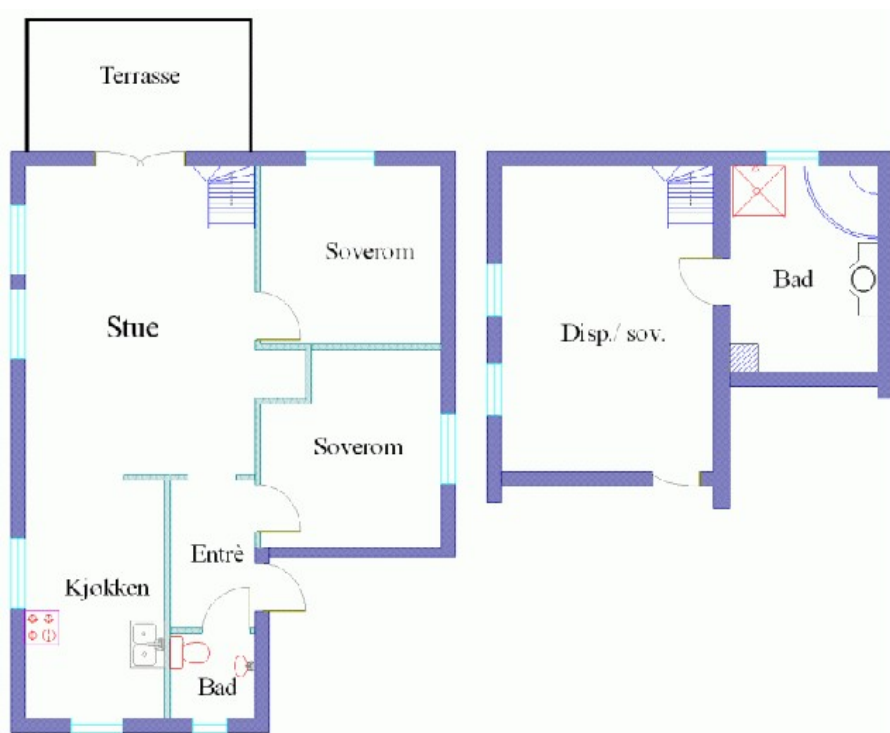
0953 OSLO

Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240

Leilighet nr. 101 Andelsnr.: 1

og bruksnr. 236, 239, 251 og 501.

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 Møllerstua Borettslag

Karl Flods Vei 41

0953 OSLO

Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240

Leilighet nr. 101 Andelsnr.: 1

og bruksnr. 236, 239, 251 og 501.

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verditakst av andelsleilighet/ rekkehus. 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. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at 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: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo
Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet over to plan. Boligen består av 1 etg.; entré, to soverom, kjøkken og stue. Utgang til stor terrasse fra stuen. I underetasjen er det to rom, ett rom brukes pt. som soverom og bad.

Borettslaget ligger i bydel Grorud ca. 10 km. nord for sentrum med avkjørsel fra Trondheimsveien. Bra med offentlige transportmidler som buss og T-bane i nærheten. Bussholdeplass like ved leiligheten.

Butikker og alle nødvendige forretninger/ servicetilbud i nærområdet. Nærmeste mindre kjøpesenter på Kalbakken, nærmeste større senter er Grorud med alle sine tilbud. Skoler alle trinn, barnehaver/ parker, bad, kirker, samfunnshus med mer i området.

Solrikt beliggende i populært boligområde på Flaen. Meget barnevennlig med store grøntarealer, lite trafikk og gode lekearealer. Boligen disponerer ideell andel av tomt som er beplantet med gressplen, trær og busker + uteplass.

Brl. har adresse Flaengrenda 2-4, 17, 21-25, Flaenveien 1A-B, 3-15 A-B, Karl Flods vei 5-15 A-B, 2, 6-14, 18-28, 25-43, Nordtvedtveien 2-6, 19-21, 34-38 A-B, Trondheimsvn. 431-435 B. Brl. består av 104 andelsleiligheter, fordelt på 62 vertikaltdele og 42 horisontaltdele leiligheter, fordelt i 52 hus.

Boligen er god vedlikeholdt. Det ble opplyst at kjøkken er pusset opp. Ombygging av leilighet ca. i 02.

Rehabiliteringer i borettslaget: 1976-Nye vinduer, 1980-Nye tak og taknedløp, 1993-Nye kjellervinduer, 1995/96-Etterisolert, malt og ny panel, 1998-Malt husene utvendig, 2003 Montert brannslanger og røkvarslere. Montert brannslanger og røkvarslere i 03. Malt husene utvendig i 04/05. Oppgradering av kabel-tv anlegget i 05/06 og drenering av hus i 06. Omlegg og reparasjon av tak og drenering av hus i 07. Drenering av hus i 08.

Vanlig gateparkering etter stedets regler.

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

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	2 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 050 000

Oslo, 09.11.2009

.....
Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø MNTF

Bregneveien 2, 0875 Oslo

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

Mob; 908 52 177





Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo
Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Terje Engebretsen og Tone Jeppson

Besiktigelse, tilstede

Dato: 06.11.2009
- Terje Engebretsen og Tone Jeppson
- Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap	2008
Andre dok./kilder:	Eier	Andelshavere, oppl. og viste leiligheten på bef.
	Forretningsfører	Oppl. fra Obos pr. tlf, andelsbrev, formue, gjeld og ligningsverdi.
	Diverse	Div. oppl. fra takstmannens database

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 101 Etasje U-1
Eier adkomstdok.:	Terje Engebretsen og Tone Jeppson
Selskap/borettslag:	Møllerstua Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	1 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	1 Pålyd./innsk.: Kr 5 900
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 2 554
Kommentar:	Inkl: Kabel-tv, kapital kostnader, felles forsikring.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 50 665 m ² I følge opplysninger hentet fra årsberetning.
Adkomst:	Offenlig og privat.
Andre opplysninger:	Org. Nr.; 948 710 756

Årsregnskap

Forretningsfører:	Obos Tlf: 22 86 55 00
Regnskapsår:	2008
Årsregnskap:	Samlet andelskapital: 10 400
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 675 600
	Omløpsmidler: 711 965
	Kortsiktig gjeld: 281 612
	Sum disponible midler: 430 353
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 6 192 059
	Andel av disponible midler/formue: 4 588
	Andel av langsiktig fellesgjeld: 53 866
Andre opplysninger:	Andel fellesgjeld og disp.midler/ ligningsoppgave er pr 31.12.08.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	Hammersborg Forsikring AS. Avtalenummer: 100 000 587
Kommentar:	Felles polise brl. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 186 994 År 2008 Opplyst av forretningsfører.





Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo
Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

Bygninger på eiendommen

Rekkehus/ andelsleilighet

Byggeår:	1948. iflg årsberettning.
Anvendelse:	2 etg. bygg med kjeller og loft. Leiligheten er bebodd av eier.
Ombygd:	ca. 2002.

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 tolkningstil 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.

Rekkehus/ andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
U. etasje	35	31	31		Disp.rom, bad.
1. etasje	67	62	62		Stue, kjøkken, 2 soverom, entré, bad. Terrasse.
Loft					1/3 av felles loft.
Sum bygning	102	93	93		

Rekkehus/ andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
U. etasje	Disp.rom, bad	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, entré, bad	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Rekkehus/ andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse			
Rekkehus/ andelsleilighet	200 Bygning, generelt Grunnmur i støpt armert betong. Kjellervegger i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende panel. Innvendige vegger i tre med plater. Etasjeskillere i trebjelkelag. Støpt kjellergulv. Antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Saltakkonstruksjon tekket			
Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.		Vår ref: AndTon	Oppdr.nr: 29463 / 3rR	Bef.dato: 06.11.2009
				Side: 5 av 7



Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo

Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

	med takstein. Ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er 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.
	233 Vinduer 3-lags isolerglass.
	235 Ytterdører og porter Hvit laminert ytterør.
	244 Innvendige dører Heltre innerdører.
	320 Varme, generelt Leiligheten er elektrisk oppvarmet.
	360 Luftbehandling, generelt Naturlig avtrekk.
	400 Elkraft, generelt Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.
	532 Systemer for telefoni Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS.
	552 Fellesantenn Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester.
	900 Annet Lovpålagt røkvarsler og brannslukningsutstyr.
	<i>Vedlikehold ol:</i> Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befarings, 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.
U. etasje	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Fliser på bad og disp./ soverom.
	254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malt betong i disp./ soverom. Fliser på bad.
	255 Overflater på innvendig himling Malt rupanel og malte flater.
	273 Innredning og garnityr for våtrom Dusjkabinett, hjørne boblebadekar, servant med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.
	450 Elvarme, generelt Gulvvarme i hele etasjen.
1. etasje	253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Parkett i stuen, kjøkken, entré. Tregulv på begge soverom. Fliser på bad.





Eiendom: Gårdsnr. 93 Bruksnr. 240 Leil.nr.: 101 KOMMUNE Oslo

Adresse: Karl Flods Vei 41, 0953 OSLO

	254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malt strie i stuen, entré. Malt panel på kjøkken. Malte flater på soverom. Panel på soverom. Fliser på bad. 255 Overflater på innvendig himling Takess, malt panel og malte flater. 262 Balkonger Terrasse på ca. 16m². Markise. 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. I stuen er det ovn. 272 Kjøkkeninnredning Ikea kjøkkeninnredning, heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin. KJøkkenvifte. Fliser over kjøkkenbenk. 273 Innredning og garnityr for våtrom Dusjplace, servant og wc. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er membran i baderomskonstruksjonen. Men det er også rørgjennomføringer i sprutsonen, dette er ikke en heldig løsning. 274 Skap og reoler Skyvedørgarderobe på soverom. 450 Elvarme, generelt Panelovner. Stråleovn på bad.
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	30 648	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	4 500	
	Sum kostnader Kr:		35 148

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Rekkehus/ andelsleilighet		2 120 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		350 000
	Teknisk verdi uten tomt :		1 770 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		680 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 450 000
	+ Andel disp. midler:		4 588
	- Andel fellesgjeld:		53 866
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		2 400 722

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 050 000

