



# Verdi- og lånetakst

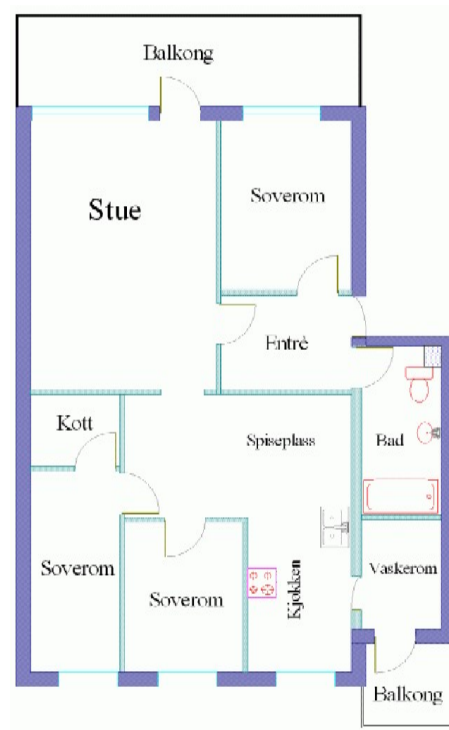
over

andel i Tiurleiken Brl.

**Ravnkollbakken 21**  
0971 OSLO

Gårdsnr. 96 Bruksnr. 61  
Leilighet nr. 4044 Andelsnr.: 232  
og bruksnr. 63

**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 Tiurleiken Brl.

### Ravnkollbakken 21

0971 OSLO

Gårdsnr. 96 Bruksnr. 61

Leilighet nr. 4044 Andelsnr.: 232

og bruksnr. 63

OSLO KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

Verditakst av 4-roms andelsleilighet. 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. 96 Bruksnr. 61 Leil.nr.: 4044 KOMMUNE Oslo

**Adresse:** Ravnkollbakken 21, 0971 OSLO

### Sammenfattet beskrivelse

En gjennomgående 4-roms leilighet i blokkens 4 etg. Leiligheten består av stue med utgang til innglassetbalkong. Kjøkken med spiseplass, tre soverom, bad og vaskerom. Utgang til luftbalkong fra vaskerom.

Borettslag ligger i bydel 10 Grorud på Romsås med avkjørsel fra Trondheimsveien.

Off.komm.: T-bane og buss. Bussholdeplass i Ravnkollbakken.

Borettslaget ligger høyt og luftig med Lillomarka som nabo med yppelige tur og friluftsterreng.

Skoler alle trinn, barnehaver/ parker, idrettsanlegg, grendehus, ungdomsklubb, turveier til badeplasser mm. i nærmiljøet.

Borettslaget har bra opparbeidet fellesområde med lekeplasser, fotball bing, bord og benker. Borettslager er å regne som skjermet, trafiksikkert, barnevennlig innenfor området.

Borettslaget består av 332 andelsleiligheter, fordelt på 7 bygninger, garasjeanlegg og fellesarealer.

Området består av lavblokk og høy blokk bebyggelse.

Leiligheten vil være i behov av oppgradering og overflatebehandling.

Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk;

Blokkene ferdig rehabilitert utvendig med innglassing/ nye fasade rekkverk på balkonger, nye fasader mm i 2000. mm, se årsberetning.

Leiligheten har en kjellerbod og en utebod.

Garasjeplass i fellesgarasje.

Borettslaget er sameier i Sameiet Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold.

Borettslaget har Tiurstua som kan leies av beboere.

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader.

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

### Markeds- og låneverdi

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

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>1 450 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>1 250 000</b>

Oslo, 26.01.2010

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

Bregneveien 2, 0875 Oslo

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

Mob; 908 52 177







**Eiendom:** Gårdsnr. 96 Bruksnr. 61 Leil.nr.: 4044 KOMMUNE Oslo  
**Adresse:** Ravnkollbakken 21, 0971 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Asle Skarpengland

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 26.01.2010**  
- Asle Skarpengland  
- Takstøkonom/ Murm. Jon Sverre Rivø

**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Årsberetning/regnskap	2008
	EDR	Elektronisk utgave.
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier	Andelshaver, oppl. og viste leiligheten på bef.
	Forretningsfører	Oppl. fra Obos pr. tlf.
	Diverse	Div. oppl. fra Takstøkonomens database.

**Eiendomsdata**

<b>Leilighet nr.:</b>	Leilighet nr. 4044 Etasje 4
<b>Eier adkomst dok.:</b>	Asle Skarpengland
<b>Selskap/borettslag:</b>	Tiurleiken Brl.
<b>Leilighetstype:</b>	Andelsleilighet
<b>Andelsnr.:</b>	232 Pålydende: Kr 100
<b>Obligasjonsnummer:</b>	232 Pålyd./innsk.: Kr 21 900
<b>Felleskostn. pr. mnd.:</b>	Kr 3 955
<b>Kommentar:</b>	Inkl. Kabel-tv, trappevask og vaktmestertj.
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 33 600 m <sup>2</sup> I følge opplysninger hentet fra årsberetningen.
<b>Adkomst:</b>	Via fellesarealer/ offentlig
<b>Andre opplysninger:</b>	Org.Nr.; 951 081 728

**Årsregnskap**

<b>Forretningsfører:</b>	Obos på tlf. 22 86 55 00
<b>Regnskapsår:</b>	2008
<b>Årsregnskap:</b>	Samlet andelskapital: 33 200
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 6 542 800
	Omløpsmidler: 5 812 839
	Kortsiktig gjeld: 2 599 605
	Sum disponible midler: 3 213 234
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 57 523 619
	Andel av disponible midler/formue: 12 386
	Andel av langsiktig fellesgjeld: 181 937
<b>Andre opplysninger:</b>	Andel fellesgjeld og disp.midler/ ligningsoppgave er pr 31.12.09.

**Forsikringsforhold**

<b>Forsikringsselskap:</b>	Gjensidige Forsikring. Avtalenummer: 57460253
<b>Kommentar:</b>	Felles polise brl. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Ligningstakst**

**Ligningstakst:** Kr 296 572 År 2009 Opplyst av Obos pr. tlf.

**Bygninger på eiendommen**  
**Andelsleilighet**

<b>Byggeår:</b>	1972. iflg. EDR (Norsk Eiendomsinformasjon)
<b>Anvendelse:</b>	Lavblokk på 6 etg. + 1 underetasjer. Leiligheten bebos av eier.



**Eiendom:** Gårdsnr. 96 Bruksnr. 61 Leil.nr.: 4044 KOMMUNE Oslo

**Adresse:** Ravnkollbakken 21, 0971 OSLO

## 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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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 horisontalprosjeksjon 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 <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					1 kjellerbod, ikke befart. Leiligheten er målt i hht. NS 3940.
4. etasje	95	87	84	3	Stue, kjøkken, 3 soverom, entré, bad, vaskerom, bod. To stk. balkonger.
Ute					1 garasje plass i fellesgarasjeanlegg. 1 utebod, ikke befart.
<b>Sum bygning</b>	<b>95</b>	<b>87</b>	<b>84</b>	<b>3</b>	

## Andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
4. etasje	Stue, kjøkken, soverom, entré, bad, vaskerom	Bod

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Andelsleilighet</b>	<p><b>200 Bygning, generelt</b></p> <p>Lavblokk med bærende betong konstruksjon. Betong skillende vegger mellom leilighetene. Leilighets skillende dekker i betong. Fasader i tegelsten. Innvendige vegger med gipsplater. Bygningene er fundamentert på fjell. Trapper i prefabrikkerte betongelementer. Flate tak tekket med sarnafil/ papp. Innvendige taknedløp.</p> <p><i>Vedlikehold ol:</i></p> <p>Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. 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.</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 96 Bruksnr. 61 Leil.nr.: 4044 KOMMUNE Oslo

**Adresse:** Ravnkollbakken 21, 0971 OSLO

4. etasje	<b>233 Vinduer</b> 2-lags isolerglass.
	<b>235 Ytterdører og porter</b> Lakket ytterdør m/ glass. Laminert/ finnert entré dør.
	<b>320 Varme, generelt</b> Leiligheten er elektrisk oppvarmet.
	<b>360 Luftbehandling, generelt</b> Naturlig avtrekk og mekanisk avtrekk.
	<b>400 Elkraft, generelt</b> Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS.
	<b>532 Systemer for telefoni</b> Andelseierne kan inngå telefonavtale med GET. Brl. er dessuten tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og Obos.
	<b>534 Systemer for porttelefoner</b> Dørcalling med åpner.
	<b>552 Fellesantenner</b> GET leverer kabel-tv og bredbånd.
	<b>621 Heiser</b> Det er heis i blokken.
	<b>900 Annet</b> 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.
	<b>244 Innvendige dører</b> Heltre innerdører, malte innerdører.
	<b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Laminat i stuen, spiseplass/ kjøkken. Belegg/ vinylfliser i entré og to soverom. Teppe på ett soverom. Originale fliser på bad og vaskerom. <i>Vedlikehold ol:</i> Laminaten i leiligheten glipper og topper seg. Belegg/ vinylfliser ned en del overflateslitasje. Det mangler en del belistning.
	<b>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger</b> Malt strie/ miljøstrie i stuen, spiseplass/ kjøkken, og to soverom. Malt panel i entré. Malte flater i bod, bad og vaskerom. Malt strietapet på ett soverom. <i>Vedlikehold ol:</i> En del overflateslitasje.
<b>255 Overflater på innvendig himling</b> Malte takflater.	







**Eiendom:** Gårdsnr. 96 Bruksnr. 61 Leil.nr.: 4044 KOMMUNE Oslo

**Adresse:** Ravnkollbakken 21, 0971 OSLO

	<p><b>262 Balkonger</b> Balkong på stuesiden er på 12m<sup>2</sup>, markise. Luftebalong på 2m<sup>2</sup>.</p> <p><b>272 Kjøkkeninnredning</b> Malt original kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og stålkum. Opplegg for oppvaskemaskin. <i>Påkostninger:</i> Kran byttet i 04. <i>Vedlikehold ol:</i> Det ble opplyst at kjøkkenviften er defekt.</p> <p><b>273 Innredning og garnityr for våtrom</b> Badekar, servant med skapinnredning og wc. <i>Påkostninger:</i> Kraner byttet i 04. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er ikke membran i baderomskonstruksjonen, viktig at badekar ikke fjernes da gulv og vegger ikke er beregnet for direkte vannpåkjenning.</p> <p><b>274 Skap og reoler</b> Bra med skaplass på to soverom.</p> <p><b>300 VVS-installasjoner, generelt</b> På vaskerom er det opplegg for vaskemaskin og stålkum. <i>Påkostninger:</i> Breder byttet i 2004.</p> <p><b>320 Varme, generelt</b> Panelovner.</p>
--	---

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Felleskostnader pr. år Kr:	47 460
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 500
	<b>Sum kostnader Kr:</b>	<b>50 960</b>

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 850 000
	Garasje plass	45 000
	<b>Sum normale byggekostnader Kr:</b>	<b>1 895 000</b>
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	450 000
	<b>Teknisk verdi uten tomt :</b>	<b>1 445 000</b>
	Tillegg for normal tomteverdi:	200 000
<b>Teknisk verdi:</b>	<b>Teknisk verdi av takstobjektet Kr:</b>	<b>1 645 000</b>
	+ Andel disp. midler:	12 386
	- Andel fellesgjeld:	181 937
<b>Verdi adkomstdok.:</b>	<b>Adkomstdokumentenes normalverdi:</b>	<b>1 475 449</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>1 450 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>1 250 000</b>

