



Verdi- og lånetakst

over

andel i Rugdeberget Borettslag

Rugdeberget 4
1266 OSLO

Gårdsnr. 186 Bruksnr. 101
Leilighet nr. 13 Andelsnr.: 13

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Geir P. Schwanitz

Kontorfellesskapet Aker Takst

Murmester-Takstmann Geir P. Schwanitz
Vækerøveien 8 A

0282 Oslo

Telefon: 22 52 31 00 Mob: 900 94 300

E-mail: geir@akertakst.no

E-mail: annkristin@akertakst.no



Verdi- og lånetakst over

andel i Rugdeberget Borettslag

Rugdeberget 4
1266 OSLO
Gårdsnr. 186 Bruksnr. 101
Leilighet nr. 13 Andelsnr.: 13
OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

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

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. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primærareal i henhold til NS 3940 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan og bygningsloven. Opplysninger i taksten er utarbeidet av takstmannen på bakgrunn av gitte og innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger fra selger/offentlige myndigheter/forretningsfører. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følge av at boligen var møblert. Takstmannen har ikke flyttet på møbler, innredning, løsøre o.l.

Sammenfattet beskrivelse

Tradisjonell boligblokk oppført i 1984. Leiligheten er beliggende i 1. etasje og inneholder entre, bad/wc, 1 soverom, 1 bod, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til terrasse/platting/ hage. 1 bod i kjeller følger leiligheten.

Noe innvendig oppussing må beregnes.

Pent opparbeidet fellesarealer. Mulighet for leie av parkeringsplass, følger listeprinsippet i borettslaget. Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig og veletablert boligstrøk. Nær barnehager, skoler, tog, buss/flybuss samt Grønnliåsen med bl.a. lysløyper og turveier. Kort vei til nærbutikker, kjøpesenter og idrettsanlegg.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 150 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 000 000

02.04.2009



Geir P. Schwanitz
Kontorfellesskapet Aker Takst



Eiendom: Gårdsnr. 186 Bruksnr. 101 Leil.nr.: 13 KOMMUNE OSLO
Adresse: Rugdeberget 4, 1266 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Byggforvaltning AS v/ Espen Andersen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 01.04.2009
- Geir P. Schwanitz Takstmann
- Eier tilstede

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Utskrift fra " Norges Eiendommer" Opplysninger om : adresse, gårds og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører	Muntlige opplysninger gitt av eier. Forretningsfører ga opplysninger på telefon.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 13 Etasje 1
Eier adkomstdok.:	Jan Frode Nordli
Selskap/borettslag:	Rugdeberget Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	13 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	13 Pålyd./innsk.: Kr 144 000
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 3 611
Kommentar:	Felleskostnader inkluderer brensel, varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring av bygg, m.m
Tomt:	Eiet tomt. Areal 38 708 m ² Tomteareal i flg. EDR og målebrev for hele eiendommen i borettslaget.
Adkomst:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	USBL. Tlf. 22983800.
Regnskapsår:	2008
Årsregnskap:	Andel av disponible midler/formue: 17 557 Andel av langsiktig fellesgjeld: 81 498
Andre opplysninger:	Opplysninger gitt av forretningsfører på telefon. Andel formue pr. 31.12.2008. Andel gjeld pr. 02.04.2009

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring. Avtalenummer: 78329007
Kommentar:	Eiendommen er fullverdiforsikret med felles polise.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 294 690 År 2008 Ligningsverdi opplyst av forretningsfører.

Bygninger på eiendommen Leilighet nr. 13 i boligblokk

Byggeår: 1984. Tatt i bruk dato er ifølge EDR

Eiendom: Gårdsnr. 186 Bruksnr. 101 Leil.nr.: 13 KOMMUNE OSLO
Adresse: Rugdeberget 4, 1266 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 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.

Leilighet nr. 13 i boligblokk - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	74	67	65	2	Entré, bad/wc, bod, 1 soverom, kjøkken og stue. Utgang til terrasseplattning og hage. Arealene er beregnet av takstmannen etter oppmåling på stedet.
Sum bygning	74	67	65	2	

Leilighet nr. 13 i boligblokk - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Entré, bad/wc, 1 soverom, kjøkken, stue	Bod

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Leilighet nr. 13 i boligblokk

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Leilighet nr. 13 i boligblokk	200 Bygning generelt Tradisjonell boligblokk bygget med hovedkonstruksjon av betong og utfyllende bindingsverk. 210 Grunn og fundamenter Antatt frostfritt fundamentert med betong på fast grunn. 233 Vinduer og dører i yttervegg Isolerglassvinduer i treramme fra byggeåret. Innvendig malte dører. <i>Vedlikehold ol:</i> Skadet dørblad inn til bad/wc.



Eiendom: Gårdsnr. 186 Bruksnr. 101 Leil.nr.: 13 KOMMUNE OSLO

Adresse: Rugdeberget 4, 1266 OSLO

240	Innervegger Innervegger av stenderverk og betong med overflater av malt glassfiberstrie og malt tapet.
250	Dekker Armerte betongdekker som etasjeskillere i bygningen.
254	Gulv og overflate Gulvoverflater i leiligheten av laminat.
255	Himling og overflate Malte betonghimlinger i leiligheten.
271	Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning med malte fronter. Spiseplass på kjøkken. <i>Vedlikehold ol:</i> Original kjøkkeninnredning.
273	Baderomsinnredning Bad/wc innredet med servantinnredning, badekar og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Malt tapet på vegger og vinyl på gulv. Stråleovn er montert på vegg.
285	Verandaer og terrasser Utgang til terrasseplattning fra stue.
320	Varme Oppvarming av leiligheten med radiatorer.
540	Alarm- og signalanlegg I leiligheten er det montert dørcalling og uttak for kabel TV.
900	Annet 1 bod i kjeller følger leiligheten. Mulighet for leie av parkeringsplass, følger listeprinsippet i borettslaget. Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	43 332
	Sum kostnader Kr:	43 332

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Leilighet nr. 13 i boligblokk	1 250 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	250 000
	Teknisk verdi uten tomt :	1 000 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	220 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 220 000
	+ Andel disp. midler:	17 557
	- Andel fellesgjeld:	81 498
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 156 059

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 150 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 000 000

