



# Verdi- og lånetakst

over

andel i Rustadlia Borettslag

**Welding Olsens vei 52**  
0694 OSLO

Gårdsnr. 167 Bruksnr. 33  
Leilighet nr. 124 Andelsnr.: 24

**OSLO KOMMUNE**

Utført av:

**Thorbjørn Myhre**

Bjørnveien 38 A, 0774 Oslo

Tlf. 22 49 17 02, fax. 22 49 17 03, Mobil. 93 05 05 04/90 10 32 97



## Verdi- og lånetakst over

andel i Rustadlia Borettslag

### Welding Olsens vei 52

0694 OSLO

Gårdsnr. 167 Bruksnr. 33

Leilighet nr. 124 Andelsnr.: 24

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.

#### Andre forutsetninger

Rekvirent/eier plikter å lese igjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feil opplysninger/mangler før bruk. Det bemerkes at takst ikke er en tilstandsrapport. Ingen servitutter av betydning for takst er registrert. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10".

Andelseier leier og har andel i A/L Skraperud Garasjelag. Garasje plass nr. 52 med andel på kr. 100,-.

#### Sammenfattet beskrivelse

Sentralt beliggende på Rustad/Skullerud med kort avstand til offentlig kommunikasjon, forretninger, post, bank, skoler, mm.

Marka med tur- og friområder i umiddelbar nærhet.

Området består av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Parkering i garasje.

Planert og stort opparbeidet fellesareal med gressplen, trær og prydbusker, mm. Asfaltert adkomst.

Leiligheten har veranda med utgang fra stue i 1.etg. og til have/fellesareal fra et soverom i u.etg.

Rekkehus over to plan oppført i 1964.

Boligen har moderniseringsbehov og må ansees som et oppussingsobjekt.

Attraktiv bolig beliggende i et veletablert boligområde med marka som nabo.

Solrikt og barnevennlig i vei uten gjennomgangstrafikk.

Antas lett omsettelig.

#### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 125 000</b>

25.01.2010





**Eiendom:** Gårdsnr. 167 Bruksnr. 33 Leil.nr.: 124 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Welding Olsens vei 52, 0694 OSLO

.....  
Thorbjørn Myhre

Bjørnveien 38 A, 0774 Oslo

Tlf. 22 49 17 02, fax. 22 49 17 03, Mobil. 93 05 05 04/90 10 32 97



**Eiendom:** Gårdsnr. 167 Bruksnr. 33 Leil.nr.: 124 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Welding Olsens vei 52, 0694 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Advokat Inge Buland

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 13.01.2010**  
- Thorbjørn Myhre  
- Rep. fra eier

**Dokumentkontroll**

**Dokumenter fremvist:** Husleie  
Årsberetning/regnskap  
**Andre dok./kilder:** EDR Ajour pr. 12.12.2009

**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse	2

**Eiendomsdata**

**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 124 Etasje 1+0  
**Eier adkomst dok.:** Ingebjørg Moe  
**Selskap/borettslag:** Rustadlia Borettslag  
**Leilighetstype:** Andelsleilighet  
**Andelsnr.:** 24 Pålydende: Kr 100  
**Obligasjonsnummer:** 24 Pålyd./innsk.: Kr 29 900  
**Felleskostn. pr. mnd.:** Kr 3 340  
**Kommentar:** Inkl. vedlikehold.  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 19 978,6 m<sup>2</sup>  
**Adkomst:** Offentlig

**Årsregnskap**

**Forretningsfører:** OBOS Tlf.: 22 86 55 00  
**Regnskapsår:** 2008  
**Årsregnskap:**

Samlet andelskapital:	5 500
Samlet obligasjons-/innskuddskapital:	2 532 115
Omløpsmidler:	1 585 808
Kortsiktig gjeld:	19 080
Sum disponible midler:	1 566 728
Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):	17 270 518
Andel av disponible midler/formue:	29 103
Andel av langsiktig fellesgjeld:	314 625

**Forsikringsforhold**

**Forsikrings selskap:** If Skadeforsikring. Avtalenummer: 5402790

**Ligningstakst**

**Ligningstakst:** Kr 254 716 År 2008

**Bygninger på eiendommen**  
**Borettslagleilighet**

**Byggeår:** 1964. Byggeår i flg. EDR

**Garasje**

**Byggeår:** Ikke oppgitt

**Eiendom:** Gårdsnr. 167 Bruksnr. 33 Leil.nr.: 124 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Welding Olsens vei 52, 0694 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 tolkningsvil 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](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 bruttoareal (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.

## Borettslagleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
0. etasje	60	53	47	6	Kjellerstue, toalett, bad, vaskerom, 2 stk. soverom: et med utgang til have/fellesareal, 2 stk. boder.
1. etasje	61	55	55		Vf, entre, kjøkken, stue/spisestue med kamin og utgang til veranda.
<b>Sum bygning</b>	<b>121</b>	<b>108</b>	<b>102</b>	<b>6</b>	

## Borettslagleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
0. etasje	Kjellerstue, wc, bad, vaskerom, soverom, soverom 2	Bod, bod 2
1. etasje	Vindfang, entré, kjøkken, stue, spisestue	

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Borettslagleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Borettslagleilighet</b>	
<b>200</b>	<b>Bygning generelt</b> Antas fundamentert til fast masse. Grunnmur i betong/støpt. Bindingsverk kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Tak i trekonstruksjon antas tekket med papp.
<b>233</b>	<b>Yttervegger - vinduer, dører m.m.</b> Isolerglass vinduer fra 2006. Dobbelte vinduer. Glassbyggerstein. Glatte innedører.
<b>240</b>	<b>Innervegger</b> Malte, panel, tapet. Plater på bad.
<b>254</b>	<b>Dekker - gulv og overflate</b> Tepper, vinyl. Fliser på bad.

**Eiendom:** Gårdsnr. 167 Bruksnr. 33 Leil.nr.: 124 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Welding Olsens vei 52, 0694 OSLO

	<b>255 Dekker - himling og overflate</b> Malte, panel. Malte på bad.
	<b>271 Kjøkkeninnredning</b> Laminat/profilert kjøkkeninnredning med beslag, fliser over benk og ventilator.
	<b>272 Garderobe</b> Normalt med garderobe.
	<b>273 Baderomsinnredning</b> Bad med dusjkabinett og servant. Separat toalett med servant. Vaskerom.
	<b>281 Trapper</b> Innvendig trapp i tre. Utvendig trapp i betong.
	<b>300 VVS</b> 200 liter varmtvannsbereder. Ventilasjon ved naturlig avtrekk. <i>Vedlikehold ol:</i> Våtrommene tilfredsstiller ikke krav til dagens våtromsnorm. (Våtromsnormen er en anbefaling av oppbygging av våtrom, ikke et krav/forskrift/lov).
	<b>320 Varme</b> Elektrisk oppvarming. Stråleovn på bad. Kamin i stue.
	<b>400 Elkraft</b> Automatsikringer. Skrusikringer.
	<b>442 Belysningsutstyr</b> Utelys og utestrøm.
	<b>540 Alarm- og signalanlegg</b> Uttak kabel-tv. Alarm anlegg.
	<b>900 Annet</b> Kott under trapp. Markise. Overbygget inngangsparti.

### Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	<b>200 Bygning generelt</b> Støpt dekke. Oppført i betong og trekonstruksjon. Vippeport.

### VERDIBEREGNING

#### Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	40 080	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		45 080

#### Kapitalisert verdi

<b>Kommentar:</b>	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

#### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Borettslagleilighet	2 500 000
	Garasje	150 000
	Sum normale byggekostnader:	<b>2 650 000</b>
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	800 000
	Teknisk verdi uten tomt :	<b>1 850 000</b>





**Eiendom:** Gårdsnr. 167 Bruksnr. 33 Leil.nr.: 124 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Welding Olsens vei 52, 0694 OSLO

<b>Teknisk verdi:</b>	Tillegg for normal tomteverdi:	935 000
	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	<b>2 785 000</b>
	+ Andel disp. midler:	29 103
<b>Verdi adkomstdok.:</b>	- Andel fellesgjeld:	314 625
	Adkomstdokumentenes normalverdi:	<b>2 499 478</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>2 500 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>2 125 000</b>

