

RAPPORTANSVARLIG:
Taksthuset
Cato Kielland Takstingeniør MNITO
Heggelibakken 4, 375 OSLO
Tlf: 22703804
Faks: 22703801
E-post: cato@taksthuset.no

VERDI- OG LÅNETAKST AKSJE-/ANDELSLEILIGHET

Adresse	Hovseterveien 64 A, 0768 OSLO
Matrikkelnr.	Gnr. 31 Bnr. 323, 324, 331, 333 Andel-/aksjenr. 68
	Leil.nr. 3001
Kommune	Oslo
Eier(e)	Rune Sivertsen & Hanne Skarpsno
Dato for befaring	02.05.2007
 Boligareal:	 90 m²
Normal markedsverdi:	kr 2 650 000
Anbefalt låneverdi:	kr 2 250 000

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

1. Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse Hovseterveien 64 A		Gnr. 31	Bnr. 323, 324, 331, 333	Fnr.
Postnr. 0768	Poststed OSLO	Kommune Oslo	Område/bydel Hovseter	
Rekvirent Aktiv Furuset ved Asem Khan			Type bygg Lavblokk	Byggeår 1975
Tilstede/opplysninger gitt av Hanne Skarpsno og Asem Khan			Besiktigelsesdato 02.05.2007	
Forsikringsselskap If Skadeforsikring		Polisenummer 5404140	Type forsikring Fellespolise	

2. Eier(e)/Adkomstdokumenter m.m.

Eier(e) til adkomstdok. Rune Sivertsen & Hanne Skarpsno	Selskapets- / borettslagets navn Setra Borettslag	Type leilighet Andelsleilighet tilknyttet boligbyggelag
Leilighetsnummer 3001	Andel-/aksjenr. 68	Opprinnelig innskudd Kr. 40.900.-
Forretningsfører OBOS (tlf. 22865500)		Antall enheter i selskapet/borettslaget Ukjent
Pålydende aksje-/ andelsbrev Kr. 100,-	Månedlig andel av fellesutgifter Kr. 2.730.-	Likningsverdi Kr. 336.555.- (2006)
Inkludert i andel av fellesutgifter Strøm fellesarealer, felles forsikring, kabel-TV, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, trappevask og varmtvann.		

3. Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Verditaksten er utført iht. NITO's regler og NS 3940. Norsk Standard 3940, 1986-utgaven, er lagt til grunn. 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. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Boligareale er oppgitt i henhold til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målverdige etter NS 3940. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

4. Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal (m²) 10858	Type tomt ☐ Festet ☒ Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
Beskrivelse Meget barnevennlig med grøntarealer og bilfritt område rundt borettslaget. Trivelige fellesarealer med lekeplasser, sittegrupper osv. Delvis opparbeidet naturtomt med beplantning, belysning, asfalterte adkomster mm. Skoler, barnehage, matbutikk etc. i umiddelbar nærhet. Gangavstand til offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Kort vei til Røa med forskjellige typer forretninger og servicefunksjoner. Nærhet til Marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Gode lys- og solforhold samt fin utsikt over nærområdet / Røa m.m.			
Terrengforhold Lett kupert.			

5. Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antatt fundamentert til faste masser/fjell. Støpt såle og grunnmur av betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Murkonstruksjon utvendig forblendet med fasadeplater.

Trapper og reposer i betong med terazzobelegg/vinylbelegg.

Dører og vinduer

Tredører. Nye innvendige profilerte og malte dører. (bortsett fra toalettdør). Trevinduer og balkongdører med 2 lags isolerglass fra 1988. Ingen synlige punkteringer eller andre skader på vinduer / dører på befaringstidspunktet.

Takkonstruksjon m/tekking

Flatt tak antatt tekket med PVC folie og membran. Mekanisk festet.

Taket er ikke besiktiget.

Oppvarming

Panelovner og stråleovn på bad fra 2007.

Bad og vaskerom

Bad med separat toalett, servantseksjon og badekar / dusj. Opplegg vaskemaskin. Naturlig utlufting med ventil og luftekanal.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i baderomsvegger. Det var ingen indikasjoner på skadelig fukt i dusjsonens vegger.

Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtromsnormen fra 1994. Våtromsnormen er en anbefaling for oppbygning av baderom, ikke en forskrift/lov.

Kjøkken

Kjøkken med spiseplass og kjøkkeninnredning fra 2003. Limtre benkeplate og profilerte malte fronter. Fliser over benk. Lyslist. Opplegg oppvaskmaskin. Ventilator. Normal bruksslitasje.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser på bad. Forøvrig parkett.

Vegger: Fliser / malt strie på bad. Malte flater på toalett. Forøvrig malt tapet.

Himling: Malt.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

Elektrisk anlegg

Sikringsskap i trapp. Elektrisk anlegg er utenfor takstingeniørens kompetanseområde. For ytterligere inspeksjon av el-anlegget anbefales det å ta kontakt med autorisert el-installatør eller Norges el-forbund. Forskrift om lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Annet

Varmtvann fra fellesanlegg. Utgang fra stue til vestvendt overbygget balkong ca. 11 m². Garderobeseksjon i entre. Det er montert dørtelefon og kabel-TV. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er montert. Med boligen følger 1 stk trappebod og 1 stk kjellerbod. Egen parkeringsplass i garasje. Fellesvaskeri i kjeller.

Gjenstående arbeider

Nei.

6. Generell tilstand

Eiendommen framstår som alminnelig godt vedlikeholdt. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler og skader som ikke er nevnt i taksten. Dette er likevel hensyntatt i verdivurderingen.

7. Arealdisponering m.m. (Arealene måles i samsvar med NS 3940)

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	BOA (m ²)	Planløsning (BTA=Bruttoareal, BRA=Bruksareal, BOA=Boligareal)
A	3	99	90	90	Entre / stue, 3 soverom, bad med separat toalett og kjøkken.
Sum		99	90	90	

8. Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 2 070 000
-Verdireduksjon	16 %	kr 331 200
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 739 000
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 950 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= 2 689 000
- Andel fellesgjeld		kr 46 943
Mellomsum		= kr 2 642 000
+ Andel formue		kr 0
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= kr 2 642 000

9. Markedsanalyse

En populært beliggende bolig som antas lett omsettelig i dagens marked. Nedenstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Taksthuset
Cato Kielland
Takstingeniør MNITO

10. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi:	kr 2 650 000
Anbefalt låneverdi:	kr 2 250 000

11. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Oslo 04.05.2007



Cato Kielland

12. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Opplysninger vedrørende hjemmel, eiendomsbetegnelser, tomteareal, bygningsopplysninger, grunndata, og byggeår er innhentet fra Norges Eiendommer - elektronisk grunnbok fra www.eiendomsinfo.no
Opplysninger om fellesutgifter, forsikringspolise, andel gjeld og formue, ligningsverdi, samt informasjon om adkomstdokumenter og eventuell festekontrakt er innhentet fra forretningsfører.

Vedlagt:

Plantegning.