



Verdi- og lånetakst over

andel i Kollektivet Borettslag

Hovseterveien 96

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330

Leilighet nr. 32 Andelsnummer: 20

Andelsleilighet

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

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Grunnforhold/setningskader er ikke kontrollert. Forøvrig ingen skader observert eller gjort kjent for takstmannen ved befaring utover normal slitasje. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Det anbefales alltid tilstandsrapport ved et evt. salg. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Andel av fellesarealer, adkomstarealer og egne boder er tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel.

Sammenfattet beskrivelse

3-roms leilighet med normalt god planløsning beliggende i høyblokkens 6. etg. Det er heis i blokken. Leiligheten har gode lysforhold og ligger nordvest-vest med utgang fra stue til balkong på ca. 11 m². Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Dog er det påregnelig med noe oppgradering med tanke på alder. Tilhørende 1 kjellerbod til leiligheten, samt tilhørende 1 biloppstillingsplass i felles garasje. Fellesvaskeri og felles sykkelbod. Borettslaget har egen café og barnehage. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, lekeplass m. m. Asfaltert adkomst til bebyggelse. Borettslaget er beliggende i et etablert boområde på Hovseter i bydel Vestre Aker. Kort vei til t-banestasjon og bussholdeplass, samt dagligvareforretning på Hovseter torg. Ellers er de fleste servicetilbud på Røa, alternativt CC-vest. Nærhet til fritids- og rekreasjonsmuligheter som bl. a. golbane, badevann og turområder i Maridalen.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 150 000
Leiligheter i dette område har oppnådd gode priser i den siste tiden og bør være greit omsettelig i dagens marked.		
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 830 000

WTR-TakstFelleskap, 11.04.2008

Tømrmester og Takstmann MNTF Erik Slæperud





Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 32 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

E-mail: erik@kreat.no Tlf: 93 21 85 53

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 32 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Hovseterveien 96, 0768 OSLO**Rekvirent****Rekvirert av:** Arild Furuseth**Besiktigelse, tilstede****Dato: 11.04.2008**
- Arild Furuseth - Andelseier
- Erik Slæperud - Takstmann/tømrermester Tlf.: 932 18 553**Dokumentkontroll****Andre dok./kilder:** Eier
Forretningsfører
EDR**Vedlegg**

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
	Planskisse	

Eiendomsdata**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 32 Etasje 6.
Eier adkomstdok.: Arild Furuseth
Selskap/borettslag: Kollektivet Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 20
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 4 866
Kommentar: Felleskostn. inkl. kabel-TV, vaktmester, trappevask, varmt vann, á konto strøm og garasje iht. forr. fører.
Tomt: Eiet tomt. Areal 9 655 m² iht. Norges Eiendommer.
Adkomst: Adkomst fra offentlig gate/vei. Asfaltert.**Årsregnskap****Forretningsfører:** USBL, tlf. 22 98 38 00
Regnskapsår: Ikke oppgitt
Årsregnskap: Samlet andelskapital: 13 700
Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 5 699 000
Andel av disponible midler/formue: 29 106
Andel av langsiktig fellesgjeld: 313 574
Andre opplysninger: Andel gjeld og formue pr. 31.12.07 iht. forr. fører. Regnskap for 2007 er ikke revidert.**Forsikringsforhold****Forsikringsselskap:** if... Skadeforsikring. Avtalenummer: 30617 21
Kommentar: Felles bygningsforsikring.
Oppl. iht. årsberetning.**Ligningstakst****Ligningstakst:** Kr 321 022 År 2007 Iht. forr. fører.**Bygninger på eiendommen****Andelsleilighet****Byggeår:** 1976. Iht. Norges Eiendommer.**Garasje****Byggeår:** 1976. Iht. Norges Eiendommer.

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 32 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Hovseterveien 96, 0768 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.

Andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Tilhørende 1 bod. Ikke befart.
6. etasje	84	78	76	2	2 soverom, stue, kjøkken, bad, wc-rom, kleskott og entré. Kott på ca. 2 m ² er trukket ut av primærarealet iht. NS-3940.
Sum bygning	84	78	76	2	

Andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
6. etasje	2 soverom, stue, kjøkken, bad, wc-rom	Kleskott, entré

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	200 Bygning generelt Boligblokk med flatt tak tekket med folie/papp e.l. Utvendige fasader er kledd med plater. Skillende vegger og etasjeskiller i betong. Blokken er fundamentert til antatt fast grunn. Vedlikehold: Det ble utført div. oppgraderinger i borettslaget i 2004.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 32 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

- 233 Vinduer og dører i yttervegg**
Vinduer fra 2004 m/2-lags glass.
Balkongdør fra 2004 m/2-lags glass.
Finerte innerdører fra byggeår.
Finert inngangsdør fra byggeår.
- 240 Innervegger**
Malt strie. Fliser på bad.
- 254 Gulv og overflate**
Laminat, furugulv og fliser. Fliser på bad.
- 255 Himling og overflate**
Malte flater.
- 270 Fast inventar**
Skyvedørsgarderobe.
- 271 Kjøkkeninnredning**
Hvit/glatt kjøkkeninnredning, heltre benkeplate, utslagsvask og fliser over benk.
Vedlikehold:
Kjøkken oppgradert i ca. 2000.
- 274 Diverse utstyr**
- Kabel-TV.
- Porttlf.
- Røykvarsler.
- Brannslukkingsapparat.
Utstyret er ikke funksjonstestet av undertegnede.
- 284 Balkonger**
Balkong på ca. 11 m².
Vedlikehold:
Balkong oppgradert i 2004.
- 300 VVS**
Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken.
Opplegg for vaskemaskin på bad.
- 315 Sanitærutstyr**
Bad med dusj og servant.
Separat wc-rom med toalett.
Vedlikehold:
Baderomsgulv er trolig fra byggeår med originalt soilsluk. Det anbefales montering av dusjkabinett ved videre dusjing på nåværende konstruksjon.
På generelt grunnlag er det alltid påregnelig med oppgradering av eldre bad.
- 320 Varme**
Elektrisk oppvarming.
- 360 Luftbehandling**
Kjøkkenventilator m/kullfilter.
Mekanisk avtrekk fra bad og wc-rom.
- 400 Elkraft**
Sikringskap med skrusikringer og strømmåler. Skap plassert i oppgang.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 32 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

VERDIBEREGNING
Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	58 392
	Sum kostnader Kr:	58 392

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 780 000
	Garasje	250 000
	Sum normale byggekostnader:	2 030 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	290 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 740 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	690 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 430 000
	+ Andel disp. midler:	29 106
	- Andel fellesgjeld:	313 574
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	2 145 532

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 150 000
	Leiligheter i dette område har oppnådd gode priser i den siste tiden og bør være greit omsettelig i dagens marked.	
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 830 000

