



## Verdi- og lånetakst over

Adkomstokumentene til  
leilighet nr. 7029 i

### Hovseterveien 84

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323, 324, 331 og 333  
OSLO KOMMUNE

#### Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. 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/opplysninger

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. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

#### Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter. Lys og delikat leilighet med god planløsning, beliggende i 7. etasje.

Nytt kjøkken i 2004. Nye overflater i alle rom (ikke bad) i 2004.

Flott utsikt. Balkong med ettermiddag/kveldssol. Heis i gården.

Gården ligger ved Hovseter torg hvor det er div. utvalg i servicetilbud. Kort gangavstand til T-bane og bussforbindelse.

Pent opparbeidede fellesarealer.

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Styret i borettslaget fordeler disse etter ventelister.

Borettslaget består av 258 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg eier borettslaget 3 utleieleiligheter, 14 hybler og 28 næringslokaler.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følge av at boligen er møblert og i bruk. Møbler, innredninger og løsøre er ikke flyttet på.

Les for øvrig vedtekter og styrets årsberetning for 2005 for mer informasjon om borettslaget.

#### Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 360 000

Bekkestua, 01.09.2006

Alexander Hotvedt  
Takstmann/Tømrermester



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7029 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 84, 0768 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Annette Nordby

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato:** 31.08.2006  
- Alexander Hotvedt Takstmann Tlf.: 90133963  
- Annette Nordby Eier

**Dokumentkontroll**

**Dokumenter fremvist:** Årsberetning/regnskap  
EDR  
Utskrift fra "Norges Eiendommer" á jour pr. 12.08.2006 - opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår  
**Andre dok./kilder:** Eier  
Som ga opplysninger.

**Eiendomsdata**

**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 7029 Etasje 7  
**Eier adkomstdok.:** Annette Nordby  
**Selskap/borettslag:** Setra Borettslag  
**Leilighetstype:** Andelsleilighet  
**Andelsnummer:** 158 Pålydende: 100  
**Obligasjonsnummer:** 158 Pålyd./innsk.: 26 900  
**Husleie pr. mnd.:** Kr 1 892  
**Kommentar:** -inkl. varmt vann, trappevask, vaktmester, kabel-tv og nedbetaling av felles gjeld mm.  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 11 000 m<sup>2</sup> Hele borettslaget. Areal i hht. opplysninger fra OBOS.  
**Adkomst:** Offentlig vei. Private internveier.

**Årsregnskap**

**Forretningsfører:** OBOS Telefon 22 86 55 00  
**Regnskapsår:** Ikke oppgitt  
**Årsregnskap:** Samlet andelskapital: 25 800 Andel disp.m./formue:  
Samlet obligasj./innsk.kap.: 7 574 700 Andel av fellesgjeld: 34 590  
Omløpsmidler:  
Kortsiktig gjeld:  
Sum disponible midler:  
Langsiktig gjeld: (eks. innsk.kap.)  
**Andre opplysninger:** Andel felles gjeld pr. 16.06.06.

**Forsikringsforhold**

**Forsikringsselskap:** Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7029 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 84, 0768 OSLO

### Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

**Byggeår:** 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.

#### Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

#### Andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
7. etasje	58	53	51	Entré, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, soverom, innredet rom, bad/wc, bod. Innredet rom og soverom var før ett stort soverom.  Balkong på ca. 7,5 m <sup>2</sup> .  Kjellerbod på ca. 2,6 m <sup>2</sup> . Felles sykkelbod. Arealene er oppmålt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Arealene er avrundet.
Sum bygning	58	53	51	

### KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD

#### Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Andelsleilighet</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon med plateforblending, betong etasjeskillere, flatt oppforet takkonstruksjon med papptekking. Heis i gården. <i>Påkostninger:</i> Ny heis i 2005.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Vindu på soverom og terrassedør med doble isolerglass fra 1988. Fastkarmvindu på stue med isolerglass fra 1975. B-30 inngangsdør.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Malt miljøtapet, malt glassfiberstrie på bad. <i>Påkostninger:</i> Ny miljøtapet i 2004. Vanlig pent holdt.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Laminat, fliser på bad. <i>Påkostninger:</i> Ny laminat i 2004.</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7029 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 84, 0768 OSLO

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>255</b> | <b>Himling og overflate</b><br>Sparklet og malt betong.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>271</b> | <b>Kjøkkeninnredning</b><br>Ikea innredning med finerte glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum. Fliser over benk. Opplegg til oppvaskmaskin. Kullfiltervifte. Avsatt plass til kjøleskap.<br><i>Påkostninger:</i><br>Nytt kjøkken i 2004.                                                                                                                                                                                 |
| <b>272</b> | <b>Garderobe</b><br>Garderobeskap i entre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>284</b> | <b>Balkonger</b><br>Balkong ut fra stue på ca. 7,5 m <sup>2</sup> , markise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>310</b> | <b>Sanitæranlegg</b><br>Bad/wc med badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk.<br><i>Vedlikehold:</i><br>Badet er fra byggeår, bad hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Det anbefales fortsatt bruk av badekar for å unngå direkte vannbelastning på gulv. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen. |
| <b>320</b> | <b>Varme</b><br>Elektrisk oppvarming med panelovner. Ribbeovn på bad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>400</b> | <b>Elkraft</b><br>Sikringskap i felles korridor med skrusikringer. Felles skap. Hovedsikring på 2 x 35 amp.<br><i>Vedlikehold:</i><br>Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>900</b> | <b>Annet</b><br>Dørtelefon.<br>Kabel-tv.<br>Fellesvaskeri i annet bygg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7029 KOMMUNE OSLO  
Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	22 704	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 000	
	Sum utgifter Kr:		25 704
	Vedlikehold gjelder indre forhold.		

### Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Andelsleilighet		1 100 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		100 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 000 000
Teknisk verdi:	Tillegg for normale tomtekostnader:		650 000
	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 650 000
Verdi adkomstdok.:	- Andel fellesgjeld:		34 590
	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 615 410

### Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 600 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 360 000