



Verdi- og lånetakst

over

andel i Setra Borettslag. Org.nr. 950474084

Leilighet nr. 8024 i Setra Borettslag
Hovseterveien 84
0768 OSLO

Gnr. 13 Bnr. 323
Leilighet nr. 8024 Andelsnr.: 164

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Jan-Erik Nielsen

Autorisert Takstmann MNTF

Verdi- og lånetakst over

andel i Setra Borettslag. Org.nr. 950474084

Leilighet nr. 8024 i Setra Borettslag

Hovseterveien 84

0768 OSLO

Gnr. 13 Bnr. 323

Leilighet nr. 8024 Andelsnr.: 164

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og 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. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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 befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Sammenfattet beskrivelse

Etablert borettslag beliggende på Hovseter. Området består av variert blokkbebyggelse. Kort vei til skoler, off. kommunikasjon og butikk. Forretninger og servicefunksjoner på Hovseter og Røa. Fine tilstøtende friområder med turveier. Parkering i gate/vei etter gjeldene bestemmelser. Muligheter for leie av garasjeplass/biloppstillingsplass etter ansiennitet.

Asfaltert adkomst til oppgangene + asfalterte internveier. Biloppstillingsplasser/gjesteparkering. Tomten er ellers pent opparbeidet med plen, bed, prydbusker og beplantning. Lekeplasser, felles uteplasser, sittegrupper, etc.

Borettslaget er bestående av 260 andelsleiligheter fordelt på 5 bygninger. I tillegg kommer 3 utleieleiligheter, 14 hybler og 23 næringslokaler.

Vanlig forkjøpsrett for Obosmedlemmer.

Løpende vedlikehold utført i regi av borettslaget. For nærmere informasjon vedr. utført vedlikehold og fremtidige vedlikeholdsplaner jfr. styrets årsberetning.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at eiendommen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er bebodd og møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på.

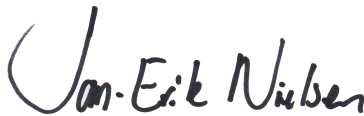
Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 323 Leil.nr.: 8024 KOMMUNE OSLO
Adresse: Leilighet nr. 8024 i Setra Borettslag - Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Markeds- og låneverdi

Praktisk 2 roms andelsleilighet beliggende i høyblokk sentralt på Hovseter. Fin planløsning. Entre med kott/garderobe i tilknytning. Bad/wc med dusjkabinett, innredninger og opplegg for vaskemaskin. 1 soverom med garderobeskap. Kjøkken med åpen løsning mot stue og spisestue. Fra stuen er det utgang til sørøstvendt balkong. Innvendig standard med parkett, noe fliser og paneler. Ellers malte/tapetserte overflater. Fin beliggenhet med utsikt mot sørøst og glimt av fjorden. Populært boligområde hvor objekter av denne type har vært omsatt til noe varierende priser.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 920 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 650 000

Oslo, 09.08.2011



Jan-Erik Nielsen
Autorisert Takstmann MNTF

Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 323 Leil.nr.: 8024 KOMMUNE OSLO
Adresse: Leilighet nr. 8024 i Setra Borettslag - Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Ola Martin Taugbøl

Besiktigelse, tilstede

Dato: 04.08.2011

- Ola Martin Taugbøl som påviste leiligheten og ga opplysninger.
- Endre Dahlbo Megler
- Jan-Erik Nielsen Takstmann Tlf.: 913 64 334

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Tegninger Kvitt. fellesutgifter Tidligere takst Årsberetning/regnskap EDR	Årsberetning og regnskaper for 2010.
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører Annet	Norges Eiendommer. Utgitt av Norsk Eiendomsinformasjon A/S, data pr. 10.07.2011. Eiendomsverdi direkte, prisdatabase for omsetningsverdier.

Kildehenvisninger

Kvitt. fellesutgifter:	Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
Egne observasjoner:	Husleie, kommentar aksje/andelsleil.
Eier:	Adkomst, etasje, forretningsfører, selskapsnavn
Forretningsfører:	Adresse, kommentar ligningstakst, ligningstakst
EDR:	Eiendomsnavn, hjemmelshaver, forsikringsopplysn., leil.nr., andels/aksjenr., pålydende andels/aksjel., oblig.nr., pålyd.partialobl.
Annet:	Tomteareal, kommentar tomt Gårdsnr., bruksnr.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 13 Bnr. 323
Leilighet nr.:	Leilighet nr. 8024 Etasje 8
Eier adkomstdok.:	Ola Martin Taugbøl
Selskap/borettslag:	Setra Borettslag. Org.nr. 950474084
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	164 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	164 Pålyd./innsk.: Kr 21 900
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 1 780
Kommentar:	Inkl. v.vann, trappevask, kabel-tv og vaktmestertjeneste i flg. eier.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 2 112,6 m ² Borettslaget ligger på flere bnr. og totalt tomteareal er større.



Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 323 Leil.nr.: 8024 KOMMUNE OSLO
Adresse: Leilighet nr. 8024 i Setra Borettslag - Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Adkomst: Offentlig. Asfalterte internveier i borettslaget.

Årsregnskap

Forretningsfører:	Obos. Tlf. 22 86 55 00		
Regnskapsår:	2011		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:		26 000
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital:		7 584 700
	Omløpsmidler:		4 199 657
	Kortsiktig gjeld:		361 298
	Sum disponible midler:		3 838 359
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):		6 814 626
	Andel av disponible midler/formue:		0
	Andel av langsiktig fellesgjeld:		16 326
Andre opplysninger:	Andel fellesgjeld pr. 01.07.2011 i flg. opplysninger fra forretningsfører.		

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Obos Skadeforsikring. Avtalenummer: 10469
Kommentar: Fellespolise i borettslaget.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 544 653 År 2010 I flg. eiers selvangivelse.

Bygninger på eiendommen

Punkthus

Byggeår: 1977. Norsk Eiendomsinformasjon.

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 tolkningstilvil 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 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.





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 323 Leil.nr.: 8024 KOMMUNE OSLO
Adresse: Leilighet nr. 8024 i Setra Borettslag - Hovseterveien 84, 0768 OSLO

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Punkthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					1 bod. Det er fellesvaskeri i borettslaget.
8. etasje	58	53	51	2	Entré, kott, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong Arealer er omtrentlig og oppmålt på stedet. Bruttoareal er skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	58	53	51	2	

Punkthus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
8. etasje	Entré, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong	Kott

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Punkthus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Punkthus	<p>200 Bygning, generelt Punkthus oppført med bærende konstruksjoner i mur/betong og bygningen fundamentert på grunnmur, antatt til fast grunn. Etasjeskillere og leilighetskillevegger i betong. Oppforet yttertak antatt teknet med papp/asfalt. Det er personheis i oppgangen.</p> <p>225 Yttervegger Gavl-vegger i betong. Ellers yttervegger i tre-bindingsverk isolert med mineralull. Utvendige fasader med malt puss/betong og platekledninger.</p> <p>233 Vinduer Vindu og balkongdør med 2 lag-glass i fra byggeåret i stuen. Moderne vindu med plastkarm/omramming i soverommet.</p> <p>235 Ytterdører og porter B30 entredør. (Brann)</p> <p>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt Innervegger i gips/betong. Overflater med maling og malte plater. Fliser og paneler på bad/wc.</p> <p>244 Innvendige dører Innendører i finert utførelse.</p> <p>245 Himlinger inklusive taklister Himlinger med malt puss/betong.</p>





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 323 Leil.nr.: 8024 KOMMUNE OSLO
Adresse: Leilighet nr. 8024 i Setra Borettslag - Hovseterveien 84, 0768 OSLO

	<p>254 Dekker - Gulv og overflate Belegg i kott. Fliser i entre og bad/wc. Ellers parkett.</p> <p>262 Balkonger, terrasser ol. Stuen har utgang til overbygget og sørøstvendt balkong på ca. 7,2 m2.</p> <p>270 Fast inventar, generelt Bad/wc har dusjkabinett, klosett, servant med underskap, overskap og opplegg for vaskemaskin. Det er opprinnelig sluk i gulv og takstmann er kjent med oppbygging og membranløsninger i baderommet. Det anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabinett.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Malt/foliert innredning med eikefronter. Laminat benkeplater med fliser over. Nedfelt stålkum med 1 greps blandebatteri. Integriert oppvaskmaskin, komfyr med inductionstopp og kullfiltervifte/hette over.</p> <p>274 Skap og reoler Kott/garderobe i tilknytning til entre. 1 dobbelt skap i malt/foliert utførelse i soverommet.</p> <p>320 Varme, generelt Oppvarming med panelovner.</p> <p>400 Elkraft, generelt Skrusikringer i skap som er plassert i oppgang. 35 amp. hovedsikringer. Det kreves spesiell kompetanse og autorisasjon for vurdering av el.anlegg.</p> <p>900 Annet Boligen er tilknyttet porttlf. Kabel-tv i flg. rekvirent.</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	21 360
	Sum kostnader Kr:	21 360





Eiendom: Gnr. 13 Bnr. 323 Leil.nr.: 8024 KOMMUNE OSLO
Adresse: Leilighet nr. 8024 i Setra Borettslag - Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Punkthus 1 470 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 270 000

Teknisk verdi bygninger: 1 200 000

Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger: 1 200 000

Normal tomteverdi: 740 000

- Andel fellesgjeld: 16 326

Verdi adkomstdokument: 1 923 674

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi: Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 1 920 000

Låneverdi: Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 1 650 000