

# Verdi- og lånetakst

over

andel i Setra borettslag

Org. Nr. 950.474.084

Hovseterveien 66 A  
0768 OSLO

Gnr. 31 Bnr. 323  
Leilighet nr. 4007 Andelsnr.: 103

OSLO KOMMUNE

Utført av:

**Pål Haug**

MNTF



# Verdi- og lånetakst over

andel i Setra borettslag

**Org. Nr. 950.474.084**

**Hovseterveien 66 A**

0768 OSLO

Gnr. 31 Bnr. 323

Leilighet nr. 4007 Andelsnr.: 103

OSLO KOMMUNE

## Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i etablert boligområde på Hovseter i Oslo.

Det er gode lys og solforhold i leiligheten.

Det er kort avstand til skoler, butikker, barnehager, offentlig kommunikasjon m.m.

Fellestomt opparbeidet med bl.a.: trær, busker, gangveier, gjesteparkering m.m.

Det medfølger en egen garasje plass under nabobygget iflg. eier.

Leiligheten er vurdert ut ifra forelagte opplysninger, og etter besiktigelse av eiendommen.

Ingen større feil eller mangler er observert, eller gjort kjent for takstmannen på befaringen.

Leiligheten og eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, i trivelige farger. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, dog må det påregnes rehabilitering av badetrom.

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

## Markeds- og låneverdi

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>3 000 000</b>

05.05.2014



Pål Haug  
MNTF



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. NT Bolig AS Org.nr. 895 055 182	Vår ref: Pål Haug	Oppdr.nr: 5798	Bef.dato: 28.04.2014	Side: 2 av 6
---	----------------------	-------------------	-------------------------	-----------------

**Eiendom:** Gnr. 31 Bnr. 323 Leil.nr.: 4007 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Org. Nr. 950.474.084 - Hovseterveien 66 A, 0768 OSLO

### Oppdrag og forutsetninger

Verditaksering av boligeiendom.

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/revirenten 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. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

### Rapporten er utført i henhold til Norges TakseringsForbunds reglement og rutiner.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at takstobjektet var møblert og i bruk: møbler, løsøre, innredninger o.l. er ikke flyttet på. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Stefan Niklas Olsson og Iolanda Machado

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 28.04.2014**  
 - Pål Haug Takstmann Tlf.: Mob. 922 18 557  
 - Stefan Niklas Olsson Hjemmelshaver

### Dokumentkontroll

**Dokumenter fremvist:** Tidligere takst  
 Årsregnskapet  
 Forretningsfører  
 EDR

**Andre dok./kilder:** Eier

### Eiendomsdata

**Matrikkeldata:** Gnr. 31 Bnr. 323  
**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 4007 Etasje 4  
**Eier adkomstdok.:** Stefan Niklas Olsson og Iolanda Machado  
**Selskap/borettslag:** Setra borettslag  
**Leilighetstype:** Andelsleilighet  
**Andelsnr.:** 103 Pålydende: Kr 100  
**Obligasjonsnummer:** 103 Pålyd./innsk.: Kr 40 900  
**Felleskostn. pr. mnd.:** Kr 3 379  
**Kommentar:** Fellesutgiftene inkluderer forvaltning, drift og vedlikehold.  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 11 000 m<sup>2</sup> Iflg. forretningsfører.  
**Adkomst:** Offentlig  
**Kjøpesum:** Det er ikke innhentet opplysninger vedr. tidligere kjøp av denne leilighet.



**Eiendom:** Gnr. 31 Bnr. 323 Leil.nr.: 4007 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Org. Nr. 950.474.084 - Hovseterveien 66 A, 0768 OSLO

### Årsregnskap

<b>Forretningsfører:</b>	OBOS TLF. 22 86 55 00		
<b>Regnskapsår:</b>	2013		
<b>Årsregnskap:</b>	Samlet andelskapital:		26 000
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital:		7 584 700
	Omløpsmidler:		1 221 002
	Kortsiktig gjeld:		361 298
	Sum disponible midler:		859 704
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):		4 600 567
	Andel av disponible midler/formue:		13 240
	Andel av langsiktig fellesgjeld:		23 352
<b>Andre opplysninger:</b>	Andel av fellesgjeld og disponible midler er pr. 31.12.2013, iflg. forretningsfører.		

### Forsikringsforhold

<b>Forsikringselskap:</b>	Obos Skadeforsikring. Avtalenummer: 10469
<b>Kommentar:</b>	Fellespolise i borettslaget.

### Ligningstakst

<b>Ligningstakst:</b>	År 2013 For ytterligere opplysninger, kontakt Skatteopplysningen TLF. 800 80 000
-----------------------	--

### Bygninger på eiendommen 4- roms andelsleilighet

<b>Byggeår:</b>	1975. Iflg. EDR.
<b>Anvendelse:</b>	Leiligheten er bebodd av eiere.

### Arealer og anvendelse

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens 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 "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil vil de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens 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 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.



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. NT Bolig AS Org.nr. 895 055 182	Vår ref: Pål Haug	Oppdr.nr: 5798	Bef.dato: 28.04.2014	Side: 4 av 6
---	----------------------	-------------------	-------------------------	-----------------



**Eiendom:** Gnr. 31 Bnr. 323 Leil.nr.: 4007 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Org. Nr. 950.474.084 - Hovseterveien 66 A, 0768 OSLO

#### 4- roms andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjelleretasje					1 egen biloppstillingsplass i felles garasjekjeller under Rimi. Opplysninger iflg. eier.
1. etasje					En egen lagringsbod, størrelse ca. 3, 8 m <sup>2</sup> .
4. etasje		90	90		Entré, stue, bad m/wc, kjøkken og 3 soverom. Utgang fra stue til balkong. Balkongens størrelse ca. 11 m <sup>2</sup> . I tillegg 1. egen lagringsbod med adkomst fra trapperom, bodens størrelse ca. 2, 2 m <sup>2</sup> 1 egen bod i oppgang. Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.
<b>Sum bygning</b>		<b>90</b>	<b>90</b>		

#### 4- roms andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
4. etasje	Entré, bad, kjøkken, 3 soverom, stue	

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### 4- roms andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>4- roms andelsleilighet</b>	<p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpt plate fundamentert på antatt fast grunn.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Hovedbærekonstruksjon i støpt armert betong, med plater på fasader.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Flatt tak, antatt tekket med papp.</p> <p><b>233 Vinduer</b> Vinduer med 2-lags glass i PVC og trekarmner.</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b> Balkongdør med 2-lags glass og trekarmner. Malt glatt entrédør.</p> <p><b>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Betong bærevegger og plateklede lettvegger. Overflatebehandlinger: malte flater, malt strie, malt tapet og tynnplatepaneler.</p> <p><b>244 Innvendige dører</b> Innerdører i malt glatt, glatt finert og med glass.</p> <p><b>245 Himlinger inklusive taklister</b> Støpt armert betongdekke. Overflatebehandling: malte flater.</p> <p><b>254 Dekker - gulv og overflate</b> Støpt armert betongdekke. Overflatebehandling: parkett, laminat og belegg.</p> <p><b>261 Trapper og ramper</b> Felles trappegang med trapper i støpt armert betong med terrazzo-overflate.</p> <p><b>262 Balkonger, terrasser ol.</b> Balkong utenfor stue med areal på ca 11 m<sup>2</sup>. Tregulv. Fransk balkong på kjøkken.</p>



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. NT Bolig AS Org.nr. 895 055 182	Vår ref: Pål Haug	Oppdr.nr: 5798	Bef.dato: 28.04.2014	Side: 5 av 6
---	----------------------	-------------------	-------------------------	-----------------

**Eiendom:** Gnr. 31 Bnr. 323 Leil.nr.: 4007 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Org. Nr. 950.474.084 - Hovseterveien 66 A, 0768 OSLO

	<p><b>270 Fast inventar, generelt</b> Kjøkkeninnredning i malt glatt utførelse, med laminat benkeplate, integrert stekeovn og ventilatorhette i børstet stål. Servantskap i hvit glatt utførelse på bad. Skyvedørsgarderobe på soverom.</p> <p><b>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner</b> Stålkum og opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken. Servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på bad.</p> <p><b>400 Elkraft, generelt</b> El. anlegg er ikke kontrollert av takstmann, da dette må utføres av godkjent el-installerør.</p> <p><b>442 Belysningsutstyr</b> Lys under overskap på kjøkken.</p> <p><b>450 Elvarme, generelt</b> Elektriske panelovner.</p> <p><b>540 Alarm- og signalsystemer, generelt</b> Leiligheten er tilkoblet felles calling og kabel-tv anlegg.</p>
--	---

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

<b>Årlige kostnader</b>	Felleskostnader pr. år Kr:	40 548	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	4 000	
	Sum kostnader Kr:		44 548
	Ingen korrigering for strøm- og fyringsutgifter, da dette er individuelt.		

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):		
4- roms andelsleilighet		2 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):		450 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>		<b>2 250 000</b>

### Verdi adkomstokument

Beregnet verdi adkomstokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.	
Teknisk verdi bygninger:	2 250 000
Normal tomteverdi:	1 270 000
Andel disponible midler:	13 240
- Andel fellesgjeld:	23 352
<b>Verdi adkomstokument:</b>	<b>3 509 888</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>3 500 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>3 000 000</b>

