



Verdi- og lånetakst

over

andel i Setra Brl

Hovseterveien 68 A
0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333
Leilighet nr. 5036 Andelsnr.: 222

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Thorbjørn Myhre

Bjørnveien 38 A, 0774 Oslo

Tlf. 22 49 17 02, fax. 22 49 17 03, Mobil. 93 05 05 04/90 10 32 97



Verdi- og lånetakst over andel i Setra Brl

Hovseterveien 68 A

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333

Leilighet nr. 5036 Andelsnr.: 222

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.

Andre forutsetninger.

Rekvirent/eier plikter å lese igjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feil opplysninger/mangler før bruk. Det bemerkes at en takst ikke er en tilstandsrapport. Ingen servitutter av betydning for takst er registrert. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10".

Vedteker for Setra Borettslag: Det vises til punkt 3-5, spiseleiligheter i vedtektene. Klausulerte leiligheter, leiligheter som er forbeholdt bevegelseshemmede. Dette gjelder andel nr. 170 til og med andel nr. 258.

Sammenfattet beskrivelse

Sentralt beliggende på Holmen/Hovseter med kort avstand til offentlig kommunikasjon, forretninger, post, bank, skoler, mm. Tur- og friområder i umiddelbar nærhet.

Området består av blokkbebyggelse og er bilfritt.

Parkering i gate.

Noe utsyn.

Planert og opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, mm.

Asfaltert adkomst.

Tre-roms leilighet beliggende i femte etasje i boligblokk oppført 1975.

Leiligheten er underlagt punkt 3-5, spiseleiligheter i vedtektene.

Leiligheten har moderniseringsbehov og må ansees som et oppussingsobjekt.

Leiligheten ligger i et populært boligområde.

Antas lett omsettelig.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 750 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 485 000

03.05.2010





Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 5036 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 A, 0768 OSLO

.....
Thorbjørn Myhre

Bjørnveien 38 A, 0774 Oslo

Tlf. 22 49 17 02, fax. 22 49 17 03, Mobil. 93 05 05 04/90 10 32 97



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 5036 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 68 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Adv. Inge Buland

Besiktigelse, tilstede

Dato: 29.04.2010
- Thorbjørn Myhre
- Adv. Inge Buland

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsregnskapet
Andre dok./kilder: Aksje/andelsbrev
Forretningsfører
EDR
Ajour pr.10.04.2010

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse	1

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 5036 Etasje 5
Eier adkomstdok.: Johan Slettom
Selskap/borettslag: Setra Brl
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnr.: 222 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer: 222 Pålyd./innsk.: Kr 36 900
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 2 614
Kommentar fyringsutg.: Inkl. varmt vann.
Kommentar: Inkl. kapitalkostnader.
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 674,5 m²
Adkomst: Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører: Obos Tlf.: 22 86 55 00/22 98 14 81
Regnskapsår: 2009
Årsregnskap:
Samlet andelskapital: 26 000
Samlet obligasjons-/innskuddskapital: 7 584 700
Omløpsmidler: 4 939 487
Kortsiktig gjeld: 496 812
Sum disponible midler: 4 442 675
Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital): 7 511 975
Andel av disponible midler/formue: 21 478
Andel av langsiktig fellesgjeld: 36 489

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Hammersborg Forsikring. Avtalenummer: 10469

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 420 749 År 2009

Bygninger på eiendommen
Andelsleilighet

Byggeår: 1975.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 5036 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 A, 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 tolkningsvil 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	
5. etasje	83	75	75		Entre, stue med utgang til veranda ca. 11 m ² , 2 stk. soverom: et med fransk balkong, kjøkken med spise plass og fransk balkong, bad med toalett.
Sum bygning	83	75	75		

Andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
5. etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad/wc	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	
200	Bygning, generelt Antas fundamentert til fast masse. Grunnmur i betong/støpt. Støpte etasjeskillere. Betong/mur/bindingsverk. Oppforet tak antatt tekket med papp.
233	Vinduer Isolerglass vinduer.
235	Ytterdører og porter Entredør i B 30 klassifisering. <i>Vedlikehold ol:</i> Defekt håndtak/vrider på verandadør.
240	Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt Malt tapet, plater/panel, malte. Fliser i dusjhjørne på bad.
244	Innvendige dører Glatte innedører.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 5036 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 A, 0768 OSLO

	<p>245 Himlinger inklusive taklister Malte. Malte på bad.</p> <p>254 Dekker - gulv og overflate Vinyl. Fliser på bad.</p> <p>261 Trapper og ramper Støpte trapper i terrasso.</p> <p>262 Balkonger, terrasser ol. Veranda med utgang fra stue. 2 stk. franske balkonger.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Furu profilert kjøkkeninnredning med beslag og ventilator. <i>Vedlikehold ol:</i> Defekt blandebatteri på kjøkken.</p> <p>273 Innredning og garnityr for våtrom Dusjbad, servant i skapinnredning, toalett, opplegg vaskemaskin.</p> <p>274 Skap og reoler Normalt med garderobe. Skyvedørsgarderobe.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Mekanisk avtrekk. Felles varmt vann. <i>Vedlikehold ol:</i> Badet tilfredsstillende ikke krav til dagens våtromsnorm. (Våtromsnormen er en anbefaling av oppbygging av våtrom, ikke et krav/forskrift/lov).</p> <p>320 Varme, generelt Elektrisk oppvarming. Stråleovn på bad.</p> <p>400 Elkraft, generelt 35 amp hovedsikring. Skrusikringer.</p> <p>540 Alarm- og signalsystemer, generelt Dørtelefon. Uttak kabel-tv. Alarm anlegg.</p> <p>900 Annet Kjellerbod. Div. fellesarealer. Heis.</p>
--	--

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	31 368	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		36 368

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 900 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	600 000
	Teknisk verdi uten tomt :	1 300 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	465 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 765 000
	+ Andel disp. midler:	21 478
	- Andel fellesgjeld:	36 489
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 749 989



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 5036 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 A, 0768 OSLO

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 750 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 485 000

