

Verdi- og lånetakst over

Adkomstokumentene til
leilighet nr. 2/60 i

Hovseterveien 96

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330

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 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 hjørneleilighet med god planløsning, beliggende i 10. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til vestvendt veranda.
Vid flott panoramautsikt. Ettermiddag/kveldssol på verandaen.
Vesentlig del av leiligheten har nymalte overflater. Eldre kjøkkeninnredning og 2 eldre bad/wc.
Heis i gården.
Leiligheten disponerer garasjeplass.
Borettslaget har felles takterrasse, selskapslokale, trimrom, badstue, barnehage og musikkrom.
Borettslaget består av 2 høyblokker og 2 lavblokker med tilsammen 138 leiligheter.

Rehabiliterte fasader, balkonger, nye vinduer, nye tilførselsrør og nye beredere i borettslaget.

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 protokoll fra generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling i 2006 for mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	3 300 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 800 000

Bekkestua, 07.05.2007



Christian Dahl
Takstmann/Murmester

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 2/60 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: OBOS-megleren

Besiktigelse, tilstede

Dato: 03.05.2007
 - Eier, som også ga opplysninger.
 - Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Ihht. opplysninger fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder:	Eier Rekvirent Forretningsfører	Opplysninger fra USBL.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 2/60 Etasje 10
Eier adkomstdok.:	Elisabet Steiro
Selskap/borettslag:	Kollektivet Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	104 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	104 Pålyd./innsk.: Kr 60 100
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 6 363
Kommentar:	-inkl. varmt vann, vaktmestertjeneste, nedbetaling av felles gjeld, garasje og å konto for strøm mm.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 9 655 m ²
Adkomst:	Offentlig vei. Private internveier.

Årsregnskap

Forretningsfører:	USBL Telefon 22 98 38 00		
Regnskapsår:	2005		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:	13 700	Andel disp.m./formue:
	Samlet obligasj./innsk.kap.:	5 699 000	Andel av fellesgjeld: 461 155
	Omløpsmidler:	3 503 801	
	Kortsiktig gjeld:	4 029 295	
	Sum disponible midler:	-525 494	
	Langsiktig gjeld:	45 366 284	(eks. innsk.kap.)

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: if skadeforsikring. Avtalenummer: 3061721
Kommentar: Fellespolise for borettslaget.

Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

Byggeår: 1976. Ihht. opplysninger fra www.eiendomsdata.no

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 2/60 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene 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 ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
10. etasje	130	119	119	Entre/hall, garderobe, spisestue/allrom, kjøkken, stue med utgang til veranda, 3 soverom, (opprinnelig 4 soverom), bad med separat wc, dusjbad med separat wc. Veranda på ca. 11 m ² . Bod i 1. etasje på ca. 3 m ² . Arealene er målt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.
Sum bygning	130	119	119	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
10. etasje	<p>200 Bygning generelt Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon med platekledning, betong etasjeskillere, oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking. Felles takterrasse. Heis i gården. <i>Vedlikehold:</i> For mer informasjon om utført og fremtidig vedlikehold av bygningsmassen henvises det til styrets årsberetning.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Nyere vinduer og balkongdør med isolerglass. B-30 inngangsdør.</p> <p>243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader, glassdør til kjøkken.</p> <p>245 Kledning/overflater innervegger Malt tekstiltapet, malte flater, tapet, tekstiltapet, malte flater og fliser i badene.</p> <p>254 Gulv og overflate Parkett, teppe, belegg, fliser i garderobe og begge bad. <i>Vedlikehold:</i> Mindre felt med fuktskade i parkett i spisestue/allrom (ved tidligere dør i yttervegg). Generelt noe overflateslitasje på parkett.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 2/60 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

- 255 Himling og overflate**
Sparklet og malt betong.
- 271 Kjøkkeninnredning**
Innredning fra byggeår med hvite folierte fronter, stålbenk med vask og utslagsvask.
Vedlikehold:
Eldre utidsmessig innredning med noe slitasje.
- 272 Garderobe**
Skap i garderobe. Garderobeskap i 2 soverom.
- 310 Sanitæranlegg**
Bad med badekar, servant og opplegg for vaskemaskin. Avlukke med wc.

Dusjbad med dusjhjørne og servant. Avlukke med wc.

Avtrekk på wc, luftspalte mellom bad og wc.
Vedlikehold:
Eldre bad (begge bad) hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Slukene bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsene.
Rehabilitering bør påregnes. Ved skifte av sluk krever borettslaget at dette blir gjort av autorisert rørlegger.
- 320 Varme**
Panelovner.
- 400 Elkraft**
Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.
- 900 Annet**
Dørtelefon.
Kabel-tv.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 2/60 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	76 356
	Sum kostnader Kr:	76 356

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	2 600 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.l.	500 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	2 100 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	1 500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	3 600 000
	- Andel fellesgjeld:	461 155
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	3 138 845

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 300 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 800 000