



Verdi- og lånetakst over

adkomstdokumentene til
andelsnummer 186 i Setra borettslag
leilighet nr. 1044 i
Hovseterveien 68B
0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 & bnr: 324, 331, 333.

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Murmester \ Takstøkonom Trond Bratvold MNTF

Bjørn Stallares vei 21

0574 Oslo

Verdi- og lånetakst over

adkomstokumentene til
andelsnummer 186 i Setra borettslag
leilighet nr. 1044 i

Hovseterveien 68B

0768 OSLO
Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 & bnr: 324, 331, 333.
OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Boligen ble befart med andelshaver/ eier tilstede som viste og ga opplysninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

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.

Egne forutsetninger

Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Boligen var møblert og bebodd på befaring.

Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Taksten må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske/vedlikeholdsmessige tilstand, ønskes en nærmere rapport om byggets/ boligen tilstand anbefales en tilstandsrapport/ boligsalgsrapport. Takstøkonomen er ikke autorisert på el-anlegg og røropplegg, kommentarer vedrørende disse punkter i taksten er basert på et generelt kunnskap.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstøkonomen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. NS-3940 utgave 1986, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen.

Det er ikke befart på fellesarealer og boder.

Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den ikke signert. Taksten er derfor ikke et rettslig gyldig dokument. For evt. signert kopi, kontakt megler/rekvirent.

Gyldig rapport skal være på NTF's fargede originalpapir for rapportssikring. Programmet kan kun brukes av NTF's medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: Stian Bakke	Oppdr.nr: 2007554	Bef.dato: 22.10.2007	Side: 2 av 8
--	-------------------------	----------------------	-------------------------	-----------------

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 1044 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet beliggende i 2. etg. bestående av bad, soverom, kjøkken og stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er fellesvaskeri i borettslaget. Borettslaget har parkerings og garasjeplasser. Styret i borettslaget fordeler disse etter lister.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Originalt malt kjøkken, bad med malt strie og fliser. Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Borettslaget ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo og har adresse: Hovseterveien 64, 66 og 68 og Hovseterveien 82 og 84.

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

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 31, bruksnummer 323, 324, 331 og 333 og er på 11.000 m². Første innflytting skjedde i 1975.

I Vestre Aker bydel- på Hovseter - ca. 8 km nordvest for Oslo sentrum. Beliggende i populære Setra borettslag. Off.komm: Østeråsbanen til Hovseter st. og buss i Landingsveien. Kort vei til holdeplasser. Butikker: Hovseter torg med nærbutikk, ellers Røa senter og CC Vest. Kort vei til idrettsanlegg, helsestasjon, kirke og flotte turområder i Mærradalen mot Bogstad golfbane, badevann og marka. Flott beliggenhet i 7. etasje med heis. Flott utsikt. Attraktivt og populært borettslag med lekeplasser, sittegrupper, ski/akebakke m.m

Fint opparbeidede fellesarealer med asfalterte gangveier, gressplener, trær og prydbusker og lekeplasser.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets område.

Velordnet borettslag. Andel av fellesarealer, adkomstarealer, egne boder er tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel. Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger i borettslaget. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. Fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler er gitt ut fra takstmannens beregningskalkulator. Markedsverdien er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 190 000

Oslo, 25.10.2007



.....
Murmester/Takstøkonom Trond Bratvold MNTF



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 1044 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

Bjørn Stallares vei 21
0574 Oslo



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 1044 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Marianne Johansen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.10.2007
- Trond Bratvold MNTF Takstmann Tlf.: +47 41440341
- Marianne Johansen Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap EDR	Fra OBOS. Elektronisk utgave.
Andre dok./kilder:	Eier Megler Forretningsfører	På befaring Pr. tlf. Pr. tlf.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse ikke målbar.	

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 1044 Etasje 2
Eier adkomstdok.:	Marianne Johansen
Selskap/borettslag:	Setra borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	186 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	186 Pålyd./innsk.: Kr 14 800
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 1 071
Tomt:	Eiet tomt. Areal 11 000 m ² Elektronisk avlest på EDR.
Adkomst:	Offentlig og privat vei til bebyggelsen.
Andre opplysninger:	Org nr: 950474084

Årsregnskap

Forretningsfører:	Obos, Tlf: 22 86 55 00		
Regnskapsår:	2006		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:	25 800	Andel disp.m./formue: 869
	Samlet obligasj./innsk.kap.:	7 574 700	Andel av fellesgjeld: 20 152
	Omløpsmidler:	1 078 904	
	Kortsiktig gjeld:	658 949	
	Sum disponible midler:	419 955	
	Langsiktig gjeld:	9 933 316	(eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger:	Andel gjeld & disp. midler er pr 31.12.06.		

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 1044 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring. Avtalenummer: 5404140.
Kommentar:	Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 132 033 År 2006 Fra forretningsfører
-----------------------	---

Bygninger på eiendommen

Aksje/andelsleilighet

Byggår:	1975. Elektronisk avlest på EDR.
----------------	----------------------------------

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.

Aksje/andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller				Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Ikke befart.
2. etasje	46	42	42	Bad, soverom, kjøkken og stue. BTA er skjønnsmessig utregnet.
Sum bygning	46	42	42	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Aksje/andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Aksje/andelsleilighet	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.</p> <p>225 Yttervegger Betongelementer med frittliggende plater. <i>Vedlikehold:</i> Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Taket er ikke inispisert kun visuelt befart fra bakken. Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt teknet med papp/ folie.</p> <p>233 Vinduer Trerammer med 2-lags energiglass fra 1974.</p> <p>235 Ytterdører og porter Eldre finert entredør. <i>Vedlikehold:</i> Entredør er ikke brann- og lydklassifisert.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 1044 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

244 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.

253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Innvendige gulvflater er overflatebehandlet med:

Laminat og fliser.

Vedlikehold:

Sluk er under dusjkabinett og ikke kontrollert. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble registrert noe forskjellige verdier på badegulv. Dette er ikke uvanlig og er ikke skadelig dersom det er tettesjikt / membraner og at dette holder tett. Dette er ikke videre vurdert av takstmannen.

254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Rombehandling/- overflatebehandling:

Tapet, malt strie og fliser.

Vedlikehold:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

255 Overflater på innvendig himling

Malte flater i alle rom.

261 Trapper og ramper

Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

262 Balkonger

Utgang til sydøstvendt balkong fra stue og soverom.

272 Kjøkkeninnredning

Original malt kjøkkeninnredning, enkelkum med togreps blandebatteri, lys under overskap og heltre benkeplate.

Vedlikehold:

Det er ikke avtrekksvifte over koketopp.

274 Skap og reoler

Garderobeskap på soverom.

310 Sanitærinstallasjoner, generelt

Eldre bad med wc, dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaksin.

Vedlikehold:

Til orientering bør det nevnes at nåværende eier ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Eier har heller ikke kjennskap til arbeidet rundt innredningen på badet.

320 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fying.

330 Brannsløkking, generelt

Pulverapparat, dato på pulverapparat er ikke kontrollert. Utstyret er ikke funksjonstestet.

400 Elkraft, generelt

Sikringskap plassert i trappeoppgang.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Sikringskap med skrusikringer. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323 Leil.nr.: 1044 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

	<p>540 Alarm- og signalsystemer, generelt Dørcalling med åpner. Kabeltv- anlegg. Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-tv tjenester. <i>Vedlikehold:</i> Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.</p> <p>621 Heiser Det er heis i blokken.</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	12 852	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	2 500	
	Sum kostnader Kr:		15 352
	Vedlikeholdskostnadene er ca. for denne type bolig.		

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Aksje/andelsleilighet		1 330 000
	Fradrag (utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser):		250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 080 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		340 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 420 000
	+ Andel disp. midler:		869
	- Andel fellesgjeld:		20 152
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 400 717

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 190 000