



Verdi- og lånetakst over

Adkomstokumentene til
leilighet nr. 6025 i

Hovseterveien 84

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323, 324, 331 og 333
OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

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/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.

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 og delikat leilighet med god planløsning, beliggende i 6. etasje. Stue med utgang til balkong. Pent utsyn. Kveldssol. Leiligheten er påkostet/pusset opp i 2002 med oppgradert kjøkkeninnredning, oppusset bad og ny skyvedørsgarderobe mm.

Heis i gården.

Gården ligger ved Hovseter torg hvor det er div. utvalg i servicetilbud. Kort gangavstand til T-bane og bussforbindelse.

Pent opparbeidede fellesarealer.

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Styret i borettslaget fordeler disse etter lister. Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkeringen.

Borettslaget består av 258 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

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 vedtekter og styrets årsberetning for 2005 for mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 080 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	920 000

Bekkestua, 03.06.2006

Christian Dahl

Takstmann/Murmester

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6025 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Inger Gjersø

Besiktigelse, tilstede

Dato: 29.06.2006
- Eier, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap Opplysninger fra OBOS.
EDR Ihht. opplysninger fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 6025 Etasje 6
Eier adkomst dok.: Inger Gjersø
Selskap/borettslag: Setra Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 143 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 143 Pålyd./innsk.: 12 900
Husleie pr. mnd.: Kr 991
Kommentar: -inkl. varmt vann, trappevask, vaktmester, kabel-tv og nedbetaling av felles gjeld mm.
Tomt: Eiet tomt. Areal 11 000 m² Hele borettslaget. Areal i hht. opplysninger fra OBOS.
Adkomst: Offentlig vei. Private internveier.

Årsregnskap

Forretningsfører: OBOS Telefon 22 86 55 00
Regnskapsår: 2005
Årsregnskap: Samlet andelskapital: 25 800 Andel disp.m./formue:
Samlet obligasj./innsk.kap.: 7 574 700 Andel av fellesgjeld: 18 118
Omløpsmidler: 530 719
Kortsiktig gjeld: 454 812
Sum disponible midler: 75 907
Langsiktig gjeld: 12 709 917 (eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger: Andel felles gjeld pr. 16.06.2006.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: if skadeforsikring. Avtalenummer: 5404140

Bygninger på eiendommen
Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6025 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 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
6. etasje	34	31	31	Entre, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, dusjbad/wc. Balkong på ca. 7,5 m ² . Kjellerbod på ca. 1,4 m ² . Felles sykkelbod.
Sum bygning	34	31	31	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	<p>200 Bygning generelt Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon med plateforblending, betong etasjeskillere, flat oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking. Heis i gården. Fellesvaskeri i Hovseterveien 68. <i>Påkostninger:</i> Ny heis i 2005. Utført oppussing/rehabilitering av borettslaget er beskrevet i årsberetningen for 2005.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og balkongdør fra byggeår med doble isolerglass. <i>Vedlikehold:</i> Isolerglass generelt har levetid på ca. 20-30 år.</p> <p>243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblander.</p> <p>245 Kledning/overflater innervegger Finmasket malt strie, tapet, fliser på bad. Malerilist i stue. <i>Vedlikehold:</i> Stedvis luftbobler på malt strie i stue/kjøkken.</p> <p>254 Gulv og overflate Laminat, fliser på bad.</p> <p>255 Himling og overflate Sparklet og malt betong. Takess i bad.</p> <p>271 Kjøkkeninnredning Innredning med hvite folierte fronter, hvit laminat benkeplate, beslag med kum, fliser mellom over- og underskap. Kullfiltervifte. <i>Påkostninger:</i> Ny benkeplate, fliser og dels nye skap i 2002.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6025 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

	<p>272 Garderobe Speil skyvedørgarderobe i entre. Fast benk og hyller ved siden av garderobeskapet.</p> <p>310 Sanitæranlegg Dusjbad/wc med dusjhjørne, toalett og servant. Vanntilførsel og strømuttak for vaskemaskin (ikke avløp). <i>Påkostninger:</i> Badet er pusset opp i 2002 med smøremembran og nye fliser mm. <i>Vedlikehold:</i> Eldre sluk. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen.</p> <p>320 Varme Elektrisk. Varmekabler på bad.</p> <p>400 Elkraft Sikringsskap i felles korridor med skrusikringer. 2x25 amp. hovedsikringer. Felles skap.</p> <p>900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv.</p>
--	--

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	11 892
	Sum utgifter Kr:	11 892

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	700 000
	Frdrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.	100 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	600 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	480 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 080 000
	- Andel fellesgjeld:	18 118
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 061 882

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 080 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	920 000