



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 3008 i

Hovseterveien 66 A

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/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 takstbeskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.

Lys og meget delikat oppusset leilighet med god planløsning, beliggende i 3. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til veranda med kveldssol. Soverom med "fransk balkong". Hele leiligheten er pusset opp inkl. rehabilitert bad og ny kjøkkeninnredning.

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

Pent opparbeidede fellesarealer.

Leiligheten disponerer garasjeplass.

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

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 2004 for mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 650 000

Bekkestua, 18.01.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3008 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 66 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Cristina Guzman og Ronald Johnsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 16.01.2006
- Ronald Johnsen, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap
EDR
Opplysninger om adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår er hentet fra www.eiendomsdata.no

Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 3008 Etasje 3
Eier adkomstdok.: Cristina Guzman og Ronald Johnsen
Selskap/borettslag: Setra Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 75 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 75 Pålyd./innsk.: 36 900
Husleie pr. mnd.: Kr 2 493
Kommentar: -inkl. varmt vann, vaktmestertjeneste, 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: 2004
Årsregnskap:
Samlet andelskapital: 25 800 Andel
disp.m./formue:
Samlet obligasj./innsk.kap.: 7 574 700 Andel av fellesgjeld: 51 283
Omløpsmidler: 3 315 446
Kortsiktig gjeld: 387 262
Sum disponible midler: 2 928 184
Langsiktig gjeld: 15 240 771 (eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger: Andel felles gjeld pr. 07.12.05

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3008 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 66 A, 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
3. etasje	82	76	76	Entre, stue/spisestue med utgang til veranda, kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom. Veranda på ca. 11 m ² . Soverom med "fransk balkong". Bod i oppgang på ca. 1,8 m ² . Kjellerbod på ca. 3,4 m ² . Felles sykkelbod.
Sum bygning	82	76	76	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	200 Bygning generelt Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon med plateforblending, betong etasjeskillere, flatt oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer med doble isolerglass fra 1988 og byggeår. 243 Vinduer, dører i innervegg Furu fyllingsdører. 245 Kledning/overflater innervegger Overflater med hovedsakelig; tapet, fliser på bad. <i>Påkostninger:</i> Nyere overflater. 254 Gulv og overflate Fliser i entre, kjøkken og bad, parkett i stue/spisestue, laminat på soverommene. <i>Påkostninger:</i> Nyere overflater. 255 Himling og overflate Sparklet og malt betong samt behandlet panel. <i>Påkostninger:</i> Nyere/nymalte overflater. 271 Kjøkkeninnredning Ny tidsmessig innredning med bøk fyllingsdører, dels glassdører på overskap, heltre bøk benkeplater, beslag med kum, fliser mellom over- og underskap, kullfiltervifte. Opplegg for oppvaskmaskin.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3008 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 66 A, 0768 OSLO

272 Garderobe	Garderobeskap i begge soverom.
310 Sanitæranlegg	Bad/wc med hjørnebadekar, servant i skapseksjon og toalett. Vaskekum og opplegg for vaskemaskin. <i>Påkostninger:</i> Badet er rehabilitert i 2003.
320 Varme	Panelovner. Varmekabler i entre, kjøkken og bad.
400 Elkraft	Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 35 amp. hovedsikringer.
900 Annet	Dørtelefon. Kabel-tv.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	29 916	
	Sum utgifter Kr:		29 916

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 350 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	50 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 300 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	680 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 980 000
	- Andel fellesgjeld:	51 283
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 928 717

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 950 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 650 000