



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 7025 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/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 delikat leilighet med god planløsning, beliggende i 7. boligetasje. Flott utsikt. Balkong med kveldssol. 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 ventelister.

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

Forkjepsrett 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	1 030 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	875 000

Bekkestua, 27.01.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7025 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Ellen Refsum Sanden

Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.01.2006 **Nøkkel utlånt.**

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. 7025 Etasje 7/8
Eier adkomstdok.: Ellen Refsum Sanden
Selskap/borettslag: Setra Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 154 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 154 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: 2004
Årsregnskap: Samlet andelskapital: 25 800 Andel
disp.m./formue:
Samlet obligasj./innsk.kap.: 7 574 700 Andel av fellesgjeld: 20 386
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.: 7025 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
7. etasje	34	31	31	Entre, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, dusjbad/wc. Balkong på ca. 7,5 m ² . Kjellerbod/skap på ca. 1,4 m ² . Felles sykkelbod.
Sum bygning	34	31	31	

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 papptekking. Heis i gården. Den takserte leiligheten har kjellerbod på ca. 1,4 m². Krav til bodplass ihht. plan- og bygningsloven er 5 m². <i>Påkostninger:</i> Ny heis i 2005. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer med doble isolerglass fra byggeår. B-30 inngangsdør. 245 Kledning/overflater innervegger Malt miljøstrie, malt tapet, våtromsplater på bad. 254 Gulv og overflate Laminat, fliser på bad. 255 Himling og overflate Sparklet og malt betong. 271 Kjøkkeninnredning Eldre vaskebenk/skap med folierte fronter, stålbenk med vask og utslagsvask. Tilleggsskap fra senere år med folierte fronter, heltre benkeplate. Kullfiltervifte. 272 Garderobe Speil skyvedørgarderobe i entre. 310 Sanitæranlegg Dusjbad/wc med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7025 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Vedlikehold:

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå direkte vannbelastning på gulv- og veggflater. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen.

320 Varme

Elektrisk.

400 Elkraft

Sikringsskap i felles korridor med automatsikringer.

Felles skap.

900 Annet

Dørtelefon.

Kabel-tv.

Fellesvaskeri i annet bygg.

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		650 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		120 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		530 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 030 000
	- Andel fellesgjeld:		20 386
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 009 614

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 030 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	875 000