



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 3039 i

Hovseterveien 68 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.
Leilighet med god planløsning, beliggende i 3. etasje. Stue med utgang til balkong. Soverom med "fransk balkong".
Kjøkkeninnredning fra senere år. Nye laminatgulv etter vannskade i 2002/03. Badet er pusset opp i samme periode.

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

Pent opparbeidede fellesarealer.

Leiligheten er klausulert for handikappede og 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	1 350 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 140 000

Bekkestua 10.01.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3039 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Richard Sean Sommer

Besiktigelse, tilstede

Dato: 06.01.2006
- Eier, 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. 3039 Etasje 3
Eier adkomstdok.: Richard Sean Sommer
Selskap/borettslag: Setra Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 204 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 204 Pålyd./innsk.: 31 900
Husleie pr. mnd.: Kr 2 307
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: 47 457
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.: 3039 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 A, 0768 OSLO

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til måleregulene 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 m²	Bruksareal BRA m²	Boligareal BOA m²	Anvendelse
3. etasje	71	66	66	Entre, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, soverom, arbeidsrom, bad/wc. Balkong på ca. 11 m². "Fransk balkong" i soverom. Leiligheten disponerer pr. i dag halvpart av kjellerbod på ca. 12 m².
Sum bygning	71	66	66	

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. Heis i gården. Leiligheten: Noe gjenstående arbeid med belistning. Behov for generell overmaling av flater. Felt med manglende tapet bak tidligere panelovn på soverom. <i>Påkostninger:</i> Nyere heis. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer med doble isolerglass fra byggeår og fra 1988. 243 Vinduer, dører i innervegg Malte glatte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Overflater med hovedsakelig; malt tapet/strie. Fliser og malt strie på bad. 254 Gulv og overflate Laminat, fliser på bad. 255 Himling og overflate Sparklet og malt betong. 271 Kjøkkeninnredning Tidsmessig innredning med folierte fronter, laminat benkeplate med frontlist, beslag med 2 kummer, vifte i stålhette. Opplegg for oppvaskmaskin.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3039 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 A, 0768 OSLO

272	Garderobe Garderobeskap i entre og soverom.
310	Sanitæranlegg Bad/wc med badekar/dusjvegg, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk. <i>Påkostninger:</i> Badet er pusset opp i ca. 2002/2003.
320	Varme Basert på elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.
400	Elkraft Sikringsskap i oppgangen med hovedsakelig skrusikringer.
900	Annet Dørtelefon. Kabel-tv.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	27 684	
	Sum utgifter Kr:		27 684

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 050 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	150 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	900 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	470 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 370 000
	- Andel fellesgjeld:	47 457
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 322 543

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 350 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 140 000