

Verdi- og lånetakst over

andel i Kollektivet Borettslag. Org. nr. 950009845

Hovseterveien 96
0768 OSLO
Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330
Leilighet nr. 50 Andelsnr.: 98
OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Skader eller mangler som er skjult bak møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten.

Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet beliggende i veldrevet borettslag på Hovseter. Kort vei til skoler, forretninger og off.komm. Gangvei til de fleste forretningstyper. Gode rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet og kort adkomst til Bogstad og marka. Borettslaget har stor felles takterrasse, trimmrom, solarium, badstue, "Camilla" selskapslokale, muligheter for leie av gjestehybler mm.

Fellesområder, grøntanlegg med lekeplasser. Asfalterte internveier.

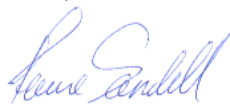
Borettslaget består av 2 høyblokker og 2 lavblokker med tilsammen 138 leiligheter. Nyrehabiliterte fasader og nye balkonger i 2001.

Leiligheten ligger i byggets 9.etg og fremstår som lys med nymalte tak og veggflater. Leiligheten består av: Stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong, 1. soverom, kjøkken med flott utsikt mot sydvest, bad, og entré samt en tilstøtende hybelleilighet med separat inngang. Hybelleiligheten består av entré, bad og stue. Det er i flg. eier muligheter for å innlemme hybel i leiligheten, dette må søkes om til styret i brl. og søkes til Oslo Kommune v/ Plan og Bygningsetaten. Til leiligheten medfølger 1 kjellerbod og garsjeplass i fellesgarasje. Det er fellesrom og fellesvaskeri i borettslaget. Boligen er ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler. Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekk event. feil.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 080 000

Oslo, 06.08.2008



Rune Sandell
Takstmann-MNTF

Gyldig rapport skal være på NTFs fargede originalpapir for rapportssikring. Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: RS	Oppdr.nr: 2008180	Bef.dato: 14.03.2008	Side: 1 av 5
---	----------------	----------------------	-------------------------	-----------------



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Berit Brenden

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.03.2008

- Eier som påviste og gav opplysninger.
- Rune Sandell Takstmann Tlf.: 915 12 600

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap
Andre dok./kilder: Eier
Forretningsfører
EDR

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 50 Etasje 9
Eier adkomstdok.: Berit Brenden
Selskap/borettslag: Kollektivet Borettslag. Org. nr. 950009845
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnr.: 98 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer: 98 Pålyd./innsk.: Kr 50 800
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 4 943
Kommentar: Inkl. Varmtvann, kabel-tv, tr.vask, vaktmtj. Leie av garsjeplass utgjør kr. 393,- pr mnd. Å konto strøm, kr. 516,- pr.mnd. kommer i tillegg, strømforbruk avregnes årlig
Tomt: Eiet tomt. Areal 9 655 m² I flg. EDR.
Adkomst: Offentlig.

Årsregnskap

Forretningsfører: USBL
Tlf: 22 98 38 00
Regnskapsår: 2007
Årsregnskap:

Samlet andelskapital:	13 700
Samlet obligasjons-/innskuddskapital:	5 699 000
Omløpsmidler:	3 528 028
Kortsiktig gjeld:	1 646 401
Sum disponible midler:	1 881 627
Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):	43 056 438
Andel av disponible midler/formue:	33 830
Andel av langsiktig fellesgjeld:	364 462

Andre opplysninger: Andel av fellesgjeld og formue, pr. 31.12.2007. Regnskap innhentet fra årsberetning.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: if...Skadeforsikring. Avtalenummer: 3061721

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 373 185 År 2007 I flg. USBL.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår: 1975. I flg. EDR.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skillevegg til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Boligblokk - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
9.etg.	86	78	78		Entré, bad, stue, soverom, kjøkken. Arealene er oppmålt på stedet i hht. NS-3940. BTA er skjønnsmessig vurdert.
Hybel	18	16	16		Entré, bad, stue
Sum bygning	104	94	94		

Boligblokk - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
9.etg.	Entré, bad, stue, soverom, kjøkken, hybel med oppholdsrom, entré og bad.	
Hybel	Entré, bad, stue	



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Boligblokk

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Boligblokk	200 Bygning generelt Boligblokk på 10 etasjer + kjeller. 210 Grunn og fundamenter Fundamentert på fjell. 230 Yttervegger Plasstøpte bærende konstruksjoner. Fasader kledd med plater. 233 Vinduer og dører i yttervegg Nye energiglass fra 2001. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dører. 245 Kledning/overflater innervegger Malte flater, malt strie. Nymalte flater. 254 Gulv og overflate Parkett, linoleum, keramiske fliser på begge bad. 255 Himling og overflate Malte flater. Nymalte flater. 260 Yttertak Oppforet tretak over støpt dekke, tekket med papp/asfalt. Taket og loft er ikke besiktiget. 271 Kjøkkeninnredning Delt innredning, glatt laminert og profilert, respatex/granitt benkplate, rustfritt benkbeslag med dobbel vask, ett-greps bl.batteri, kullfiltervifte, integrert oppvaskmaskin, (45 cm) 284 Balkonger Nordvestvendt innglasset balkong på ca. 11 m2 med adkomst fra stue. 300 VVS Avløpsrør fra byggetid, nyere vannrør. 315 Sanitærutstyr Bad: Badekar med termostatbatteri, 2 servanter med ett-greps bl.batteri, div. skapinnredning, opplegg til vaskemaskin, avlukke til toalett. Hybelbad: Badekar, servant og toalett. 320 Varme Elektrisk oppvarming. 400 Elkraft Tilstand er ikke vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på EL tilsyn. 540 Alarm- og signalanlegg Kabel tv og porttelefon. Oppgradert kabelanlegg med muligheter for bredbånd-internett. 621 Personheiser Personheis i drift. 900 Annet Våtrom er i fra byggetid og tilfredstiller ikke dagens krav.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 330 Leil.nr.: 50 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 96, 0768 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	59 316	
	A´ konto strøm	6 192	
	Sum kostnader Kr:		65 508
	Felleskostnader inkluderer garasjeleie.		

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Boligblokk		2 290 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		300 000
	Teknisk verdi uten tomt :		1 990 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		800 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 790 000
	+ Andel disp. midler:		33 830
	- Andel fellesgjeld:		364 462
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		2 459 368

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 450 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 080 000