

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 5021 i

Hovseterveien 84

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323, 324, 331 og 333
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 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 beskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.
Lys og delikat endeleilighet med god planløsning, beliggende i 5. etasje.
Leiligheten ble pusset opp i 2001 med nytt kjøkken og nye overflater i stue, soverom og entre. Bad med eldre våtromsstandard.
Balkong ut fra stue. Heis i gården. Mulighet for leie av garasje plass.
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.
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	1 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 270 000

Bekkestua, 19.03.2007



Alexander Hotvedt
Takstmann/Tømrermester

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 5021 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Anne Mari Pedersen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 16.03.2007
 - Alexander Hotvedt Takstmann Tlf.: 90133963
 - Anne Mari Pedersen Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap
 EDR Utskrift fra Eiendomsinformasjon
Andre dok./kilder: Eier Som ga opplysninger.

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 5021 Etasje 5
Eier adkomstdok.: Anne Mari Pedersen
Selskap/borettslag: Setra Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 128 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer: 128 Pålyd./innsk.: Kr 21 900
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 1 695
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: Ikke oppgitt
Årsregnskap: Samlet andelskapital: 25 800 Andel disp.m./formue:
 Samlet obligasj./innsk.kap.: 7 574 700 Andel av fellesgjeld: 30 278
 Omløpsmidler:
 Kortsiktig gjeld:
 Sum disponible midler:
 Langsiktig gjeld: (eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger: Andel felles gjeld pr. 07.02.2007.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

Bygninger på eiendommen
Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 5021 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene 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
5. etasje	58	53	53	Entré, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/wc, garderobe. Balkong på ca. 7,5 m ² . Kjellerbod på ca. 2,6 m ² . Felles sykkelbod. Arealene er oppmålt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Arealene er avrundet.
Sum bygning	58	53	53	

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, flatt oppforet takkonstruksjon med papptekking. Heis i gården. <i>Påkostninger:</i> Ny heis i 2005.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Isolerglass i vinduer og balkongdør. 2 stk. fastkarm og balkongdør fra 1975, øvrige fra 1988. B-30 inngangsdør. <i>Vedlikehold:</i> Normal levetid for isolerglass er 20 - 30 år. Noe treg låsemekanisme på balkongdør.</p> <p>245 Kledning/overflater innervegger Overflater med hovedsakelig; Malt plater/flater, malt glassfiberstrie på bad. <i>Påkostninger:</i> Vanlig pent holdt. Flatene ble malt i 2001.</p> <p>254 Gulv og overflate Overflater med hovedsakelig; Parkett, belegg. Malte fliser i bad. <i>Påkostninger:</i> Ny parkett i 2001.</p> <p>255 Himling og overflate Sparklet og malt betong.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 5021 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Hovseterveien 84, 0768 OSLO

	<p>271 Kjøkkeninnredning Innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum. Fliser over benk. Ventilator. <i>Påkostninger:</i> Ny kjøkkeninnredning i 2001.</p> <p>272 Garderobe Skyvedørgarderobe på soverom.</p> <p>284 Balkonger Balkong ut fra stue på ca. 7,5 m², markise. <i>Påkostninger:</i> Skiftet markiseduk i 2005. <i>Vedlikehold:</i> Noe malingsavflassing på dekke.</p> <p>310 Sanitæranlegg Bad/wc med badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk. <i>Vedlikehold:</i> Badet er fra byggeår, bad hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Det anbefales fortsatt bruk av badekar for å unngå direkte vannbelastning på gulv. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen.</p> <p>320 Varme Elektrisk oppvarming med panelovner. Ribbeovn på bad.</p> <p>400 Elkraft Sikringsskap i felles korridor med skrusikringer. Felles skap. Hovedsikring på 2 x 35 amp. <i>Vedlikehold:</i> Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon.</p> <p>900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv. Fellesvaskeri i annet bygg.</p>
--	--

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 5021 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

VERDIBEREGNING
Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	20 340	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 000	
	Sum kostnader Kr:		23 340
	Vedlikehold gjelder indre forhold.		

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Beregnes ikke til eget bruk.
-------------------	------------------------------

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 100 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.	100 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 000 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	550 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 550 000
	- Andel fellesgjeld:	30 278
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 519 722

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 500 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 270 000