

## Verdi- og lånetakst over

Adkomstokumentene til  
leilighet nr. 3002 i

### Hovseterveien 64 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.  
Hyggelig leilighet med god planløsning, beliggende i 3. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til veranda med ettermiddag/kveldssol.

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

Pent opparbeidede fellesarealer.

Leiligheten disponerer garasje plass.

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

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>1 750 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>1 480 000</b>

Bekkestua, 01.03.2006



Christian Dahl  
Takstmann/Murmester

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3002 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 64 A, 0768 OSLO

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Solveig Storo og Jan Espen Espolin Storo

### Besiktigelse, tilstede

**Dato: 27.02.2006**

- Eiere, 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](http://www.eiendomsdata.no)

**Andre dok./kilder:** Eier

### Eiendomsdata

**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 3002 Etasje 3

**Eier adkomst dok.:** Solveig Storo og Jan Espen Espolin Storo

**Selskap/borettslag:** Setra Borettslag

**Leilighetstype:** Andelsleilighet

**Andelsnummer:** 69 Pålydende: 100

**Obligasjonsnummer:** 69 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 m<sup>2</sup> 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:	52 000
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. 07.12.2005

### Forsikringsforhold

**Forsikrings selskap:** Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

### Ligningstakst

**Ligningstakst:** Kr 242 164 År 2005

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3002 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 64 A, 0768 OSLO

**Bygninger på eiendommen**  
**Andelsleilighet**
**Byggeår:** 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.

**Arealer og anvendelse**

Boligareal 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 <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
3. etasje	82	76	76	Entre, stue med utgang til veranda, kjøkken med spise plass, 2 soverom, bad/wc.  Veranda på ca. 11 m <sup>2</sup> . Bod i oppgang på ca. 1,8 m <sup>2</sup> . Kjellerbod på ca. 3,4 m <sup>2</sup> . Felles sykkelbod.
Sum bygning	82	76	76	

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Andelsleilighet**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Andelsleilighet</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon med plateforblending, betong etasjeskillere, flat oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Vinduer med doble isolerglass fra 1988 og byggeår.</p> <p><b>243 Vinduer, dører i innervegg</b> Furu fyllingsdører og malt fyllingsdør.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Overflater med hovedsakelig; malt glassfiberstrie, malt brystningspanel i entre, felt med brystningspanel på kjøkken, brystningsfliser og malt glassfiberstrie på bad. <i>Påkostninger:</i> Overflater er generelt malt siden eierskifte i 2003. <i>Vedlikehold:</i> Noe slitasje på innredningen.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Parkett, laminat, fliser på bad. <i>Påkostninger:</i> Nyere laminatgulv i kjøkken og ett soverom. Parketten er slipt etter eierskifte i 2003. <i>Vedlikehold:</i> Felt med bomlyd samt sprekk i enkelte fliser på bad.</p> <p><b>255 Himling og overflate</b> Sparklet og malt betong. <i>Påkostninger:</i> Overflater er generelt malt siden eierskifte i 2003.</p>





**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3002 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 64 A, 0768 OSLO

**271 Kjøkkeninnredning**

Innredning med furu fyllingsdører, laminat benkeplate, beslag med kum, fliser mellom over- og underskap.

Kullfiltervifte.

Opplegg for oppvaskmaskin.

*Påkostninger:*

Nyere benkeplate og kum.

**272 Garderobe**

Garderobeskap i entre og ett soverom.

**310 Sanitæranlegg**

Bad/wc med badekar, servant i skapseksjon, toalett og opplegg for vaskemaskin.

*Vedlikehold:*

Eldre 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 badegulvet. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen.

Fuktskade på skapinnredning.

**320 Varme**

Panelovner.

**400 Elkraft**

Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.

35 amp. hovedsikringer.

*Vedlikehold:*

Det er ikke strøm til panelovn på bad.

**900 Annet**

Dørtelefon.

Kabel-tv.



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3002 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 64 A, 0768 OSLO

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

<b>Årlige utgifter</b>	Husleie pr. år:	29 916	
	Sum utgifter Kr:		29 916

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 350 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.l.	250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	<b>1 100 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:	680 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	<b>1 780 000</b>
	- Andel fellesgjeld:	52 000
<b>Verdi adkomstdok.:</b>	Adkomstdokumentenes normalverdi:	<b>1 728 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>1 750 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>1 480 000</b>