



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 3022 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. Pen og velholdt leilighet med god planløsning, beliggende i 3. etasje. Utsikt. Balkong med sol fra morgen til utover dagen. Leiligheten er pusset opp i senere år. Laminatgulv fra ca. 2000, kjøkkeninnredning fra 2001, overflater er generelt malt i 2003/04.

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.

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	1 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 190 000

Bekkestua, 13.02.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3022 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Merete Innervik

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.02.2006
- 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. 3022 Etasje 3
Eier adkomstdok.: Merete Innervik
Selskap/borettslag: Setra Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 89 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 89 Pålyd./innsk.: 21 900
Husleie pr. mnd.: Kr 1 664
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: 34 230
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

Forsikringselskap: Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3022 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
3. etasje	57	53	53	Entre, stue/spisestue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/wc. Balkong på ca. 7,5 m ² . Kjellerbod på ca. 2,7 m ² . Felles sykkelbod.
Sum bygning	57	53	53	

KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE 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.</p> <p>Leiligheten: Den takserte leiligheten har kjellerbod på ca. 2,7 m². Krav til bodplass ihht. plan- og bygningsloven er 5 m². Soverommet har ikke rømningsvindu. <i>Påkostninger:</i> Ny heis i 2005.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer fra byggeår og fra 1988 med doble isolerglass.</p> <p>243 Vinduer, dører i innervegg Malte glatte dørblander.</p> <p>245 Kledning/overflater innervegger Malt miljøstrie, malt tekstiltapet, finmasket malt strie, malt glassfiberstrie på bad.</p> <p>254 Gulv og overflate Laminat, fliser på bad. <i>Påkostninger:</i> Laminatgulv fra ca. 2000.</p> <p>255 Himling og overflate Sparklet og malt betong.</p> <p>271 Kjøkkeninnredning Innredning med eik fyllingsdører, dels glassdører på overskap, laminat benkeplate, fliser mellom over- og underskap. Integreert oppvaskmaskin samt komfyr og koketopp. <i>Påkostninger:</i> Innredning fra ca. 2001.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3022 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

	<p>284 Balkonger Overbygget balkong med motordrevet persienne. Strømuttak og belysning.</p> <p>310 Sanitæranlegg Bad/wc med badekar, servant i skapseksjon, toalett og opplegg for vaskemaskin. <i>Vedlikehold:</i> Bad hvor membranløsninger kan være 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.</p> <p>320 Varme Elektrisk oppvarming.</p> <p>400 Elkraft Sikringsskap i felles korridor med skrusikringer. Felles skap.</p> <p>900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv. Fellesvaskeri i annet bygg.</p>
--	--

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	19 968
	Sum utgifter Kr:	19 968

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	950 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	150 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	800 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	600 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 400 000
	- Andel fellesgjeld:	34 230
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 365 770

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 190 000