

## Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til  
leilighet nr. 1002 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 beskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.  
Lys og delikat leilighet med åpen planløsning, beliggende i høy 1. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til veranda med ettermiddag/kveldssol.  
Leiligheten har ny kjøkkeninnredning og generelt nymalte overflater.

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

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 880 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 600 000

Bekkestua, 24.03.2006

Christian Dahl  
Takstmann/Murmester



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1002 KOMMUNE OSLO

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

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Aslaug Tørum

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 22.03.2006  
- 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](http://www.eiendomsdata.no)

**Andre dok./kilder:** Eier

### Eiendomsdata

**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 1002 Etasje 1  
**Eier adkomstdok.:** Aslaug Tørum  
**Selskap/borettslag:** Setra Borettslag  
**Leilighetstype:** Andelsleilighet  
**Andelsnummer:** 12 Pålydende: 100  
**Obligasjonsnummer:** 12 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:	49 338
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. 23.02.2006

### Forsikringsforhold

**Forsikringselskap:** Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

### Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

**Byggeår:** 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1002 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 64 A, 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 <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
1. etasje	82	76	76	Åpen entre, stue med utgang til veranda, kjøkken med spiseplass, 2 soverom, bad, wc.  Veranda på ca. 11 m <sup>2</sup> .  2 kjellerboder på hhv. ca. 2,5 og 3,5 m <sup>2</sup> . Felles sykkelbod.
Sum bygning	82	76	76	

### KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE 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> Finerte dørblander.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Malt struktur, malte plater, malt glassfiberstrie, fliser og malt glassfiberstrie på bad.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Laminat, fliser ved inngang samt i bad og wc. <i>Vedlikehold:</i> Stedvis noe overflateslitasje på laminatgulv.</p> <p><b>255 Himling og overflate</b> Sparklet og malt betong.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Tidsmessig innredning med profiler på frontene, dels glassfronter på overskap, heltre benkeplate, nedfelt kum, kullfiltervifte i hette. Opplegg for oppvaskmaskin. <i>Påkostninger:</i> Ny innredning.</p> <p><b>310 Sanitæranlegg</b> Bad med badekar, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Separat wc. <i>Vedlikehold:</i> 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</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1002 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 64 A, 0768 OSLO

	vannansamling i slukhalsen.
<b>320</b>	<b>Varme</b> Panelovner.
<b>400</b>	<b>Elkraft</b> Sikringsskap i oppgangen.
<b>900</b>	<b>Annet</b> Dørtelefon. Kabel-tv.

## 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 el.l.		200 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		<b>1 150 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:		750 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		<b>1 900 000</b>
	- Andel fellesgjeld:		49 338
<b>Verdi adkomstdok.:</b>	Adkomstdokumentenes normalverdi:		<b>1 850 662</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>1 880 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>1 600 000</b>