



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 6046 i

Hovseterveien 68 B

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.
Leilighet med god planløsning, beliggende i 6. etasje. Vid flott utsikt og gode solforhold. Stue med utgang til balkong. Soverom og kjøkken med "fransk balkong".
Det er behov for generell oppussing/modernisering av leiligheten.

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

Pent opparbeidede fellesarealer.

Leiligheten er klausulert for handikappede og disponerer garasjeplass.

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	1 350 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 150 000

Bekkestua, 30.03.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6046 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Jan Sigurd Larsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 27.03.2006

- Jan Sigurd Larsen, 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. 6046 Etasje 6

Eier adkomstdok.: Dagny Elisabeth Rasmussen`s dødsbo

Selskap/borettslag: Setra Borettslag

Leilighetstype: Andelsleilighet

Andelsnummer: 237 Pålydende: 100

Obligasjonsnummer: 237 Pålyd./innsk.: 36 900

Husleie pr. mnd.: Kr 2 614

Kommentar: -inkl. varmt vann, vaktmestertjeneste, 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:	51 733
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

Forsikringsselskap: Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6046 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 B, 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
6. etasje	83	77	77	Entre, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom, bad/wc. Balkong på ca. 10 m ² . "Fransk balkong" i soverom og kjøkken. Kjellerbod.
Sum bygning	83	77	77	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	200 Bygning generelt Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon med plateforblending, betong etasjeskillere, flatt oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking. Heis i gården. <i>Påkostninger:</i> Nyere heis. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer med doble isolerglass fra byggeår og fra 1988. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader, dels foldedører. 245 Kledning/overflater innervegger Tekstiltapet, tapet, malt glassfiberstrie på bad. 254 Gulv og overflate Belegg, teppe i hovedsoverom, fliser på bad. 255 Himling og overflate Sparklet og malt betong. Skinne for HC-heis i bad og hovedsoverom. 271 Kjøkkeninnredning Eldre innredning med malte fronter, laminat benkeplater, dobbel kum, fliser mellom over og underskap. Kullfiltervifte. Skapinnredningen er montert i lav høyde, tilpasset rullestolbrukere. 272 Garderobe Garderobeskap i entre og soverom. 310 Sanitæranlegg Bad/wc med dusjhjørne (opplegg for badekar), servant, toalett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk. <i>Vedlikehold:</i> Bad fra byggeår hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6046 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 B, 0768 OSLO

	våtromsnorm. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen.
320	Varme Panelovner.
400	Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.
900	Annet Dørtelefon.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år: 31 368	
	Sum utgifter Kr:	31 368

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 150 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	900 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	470 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 370 000
	- Andel fellesgjeld:	51 733
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 318 267

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 350 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 150 000