



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 6029 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 beskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter. Lys og delikat leilighet med god planløsning, beliggende i 6. etasje. Utsikt. Balkong med kveldssol. Leiligheten er pusset opp siden eierskifte i 2001 med ny kjøkkeninnredning, nye gulvflater, nymalte overflater og oppusset/oppgradert bad mm. Leiligheten disponerer garasjeplass. Heis i gården.

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

Pent opparbeidede fellesarealer.

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	1 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 230 000

Bekkestua, 30.03.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6029 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Stefan Nymoen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 29.03.2006

- Eier, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap Opplysninger fra OBOS.
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. 6029 Etasje 6
Eier adkomstdok.: Stefan Nymoen
Selskap/borettslag: Setra Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 147 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 147 Pålyd./innsk.: 26 900
Husleie pr. mnd.: Kr 1 892
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: 37 444
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. 23.02.06

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6029 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
6. etasje	57	53	53	Entre, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, soverom, arbeidsrom, bad/wc. Balkong på ca. 7,5 m ² . Kjellerbod på ca. 2,6 m ² . Felles sykkelbod.
Sum bygning	57	53	53	

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, flat oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking. Heis i gården. Leiligheten: Den takserte leiligheten har kjellerbod på ca. 2,6 m². Krav til bodplass ihht. plan- og bygningsloven er 5 m². <i>Påkostninger:</i> Ny heis i 2005. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer fra byggeår og fra 1988 med doble isolerglass. B-30 inngangsdør. 243 Vinduer, dører i innervegg Malte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Malt miljøstrie, malt våtromstapet og fliser på bad. 254 Gulv og overflate Laminat, fliser på bad. 255 Himling og overflate Sparklet og malt betong. 271 Kjøkkeninnredning Tidsmessig innredning med fyllingsdører, laminat benkeplate, nedfelt kum, fliser mellom over- og underskap, kullfiltervifte (avtrekksvifte på vegg). Integrert oppvaskmaskin.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6029 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

272	Garderobe Garderobeskap i entre.
310	Sanitæranlegg Dusjbad/wc med dusjhjørne/glassbyggersten, stålservert nedfelt i glassplate, toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk. <i>Vedlikehold:</i> Badet er pusset opp med nye fliser på de gamle. Membranløsninger i gulv og overgang gulv/vegg er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Eldre sluk uten klemring for innfesting av membran. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen.
320	Varme Elektrisk oppvarming.
400	Elkraft Sikringsskap i felles korridor med skrusikringer. Felles skap.
900	Annet Dørtelefon. Kabel-tv. Fellesvaskeri i annet bygg.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	22 704	
	Sum utgifter Kr:		22 704

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	980 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	150 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	830 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	640 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 470 000
	- Andel fellesgjeld:	37 444
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 432 556

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 450 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 230 000