

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 8027 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. Leilighet med god planløsning, beliggende i 8. etasje. Stue med utgang til balkong. Vid flott utsikt.
Det er behov for oppussing av hele leiligheten.
Leiligheten disponerer garasje plass. 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. 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	1 290 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 100 000

Bekkestua, 18.04.2006



Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 8027 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Marit Abrahamsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 11.04.2006
- Marit Abrahamsen, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap EDR	Opplysninger fra OBOS. 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. 8027 Etasje 8
Eier adkomst dok.:	Reidar Abrahamsen (dødsbo)
Selskap/borettslag:	Setra Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	167 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer:	167 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 m ² 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

Forsikrings selskap: Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 8027 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
8. etasje	57	53	51	Entre, stue/spisestue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, soverom, bod, dusjbad/wc. Balkong på ca. 7,5 m ² . Kjellerbod på ca. 2,5 m ² . Felles sykkelbod.
Sum bygning	57	53	51	

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. <i>Påkostninger:</i> Ny heis i 2005. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer fra byggeår og 1988 med doble isolerglass. B-30 inngangsdør. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Tapet, malt glassfiberstrie på bad. 254 Gulv og overflate Belegg, fliser på bad. 255 Himling og overflate Sparklet og malt betong. <i>Vedlikehold:</i> Fuktskade i himling i bod. Må tas opp med borettslaget. 271 Kjøkkeninnredning Innredning fra byggeår med laminat fronter, stålbenk med vask og utslagsvask, fliser over vaskebenk. Kullfiltervifte. Barløsning mot stue med hvite folierte fronter og profilerte fronter. <i>Vedlikehold:</i> Drypp fra vannrør i kjøkkenskap.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 8027 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

	272 Garderobe Garderobeskap i entre og soverom.
	310 Sanitæranlegg Dusjbad/wc med dusjhjørne, søyleservant, toalett og opplegg for vaskemaskin. <i>Vedlikehold:</i> Bad fra byggeår hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen. Fuktskade i vegg ved blandedbatteri.
	320 Varme Panelovner.
	400 Elkraft Sikringsskap med skrusikringer. Felles skap i korridor.
	900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv.

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	920 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	670 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	640 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 310 000
	- Andel fellesgjeld:	37 444
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 272 556

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 290 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 100 000