



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 5022 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 5. etasje med flott utsikt. Leiligheten er pusset opp siden eierskifte i 1999 med ny kjøkkeninnredning, nye gulvflater, nymalte overflater, nye lister rundt dører og nytt dusjkabinett mm. 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	1 420 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 200 000

Bekkestua, 06.05.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 5022 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Trond Maroni

Besiktigelse, tilstede

Dato: 04.05.2006

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

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsberetning/regnskap EDR	Opplysninger fra OBOS. Ihht. opplysninger fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder:	Eier	

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 5022 Etasje 5
Eier adkomstdok.:	Trond Maroni
Selskap/borettslag:	Setra Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	129 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer:	129 Pålyd./innsk.: 21 900
Husleie pr. mnd.:	Kr 1 695
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: 32 220
	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. 10.04.2006		

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Byggeår: 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 5022 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
5. etasje	57	53	51	Entre, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, spisestue, soverom, dusjbad/wc. Balkong på ca. 7,5 m ² . Kjellerbod på ca. 3 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 fra 1988 med doble isolerglass. <i>Påkostninger:</i> Nymalte vinduskarmer. <i>Vedlikehold:</i> Punktert glass i balkongdør. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Malte flater, malt glassfiberstrie på bad. 254 Gulv og overflate Laminat, fliser på bad. 255 Himling og overflate Sparklet og malt betong. 271 Kjøkkeninnredning Tidsmessig IKEA innredning med profiler på frontene, dels glassfronter på overskap, beslag med kum, fliser mellom over- og underskap, kullfiltrervifte. Smal integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr med keramisk topp. Barløsning mot stue.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 5022 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 84, 0768 OSLO

272 Garderobe	Garderobeskap i entre.
310 Sanitæranlegg	Dusjbad/wc med dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk. <i>Påkostninger:</i> Nytt blandebatteri i dusj. <i>Vedlikehold:</i> Bad fra byggeår hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå direkte vannbelastning på gulv- og veggflater. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen. Tett avløp for vaskemaskin.
320 Varme	Panelovner.
400 Elkraft	Sikringsskap i felles korridor med skrusikringer. Felles skap.
900 Annet	Dørtelefon. Kabel-tv. Spotter med dimmebryter i stue og kjøkken.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år: 20 340
	Sum utgifter Kr: 20 340

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.	140 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	780 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	650 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 430 000
	- Andel fellesgjeld:	32 220
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 397 780

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 420 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 200 000