

Verdi- og lånetakst over

andel i Setra Borettslag, org. nr. 950 474 084

Hovseterveien 68 B
0768 OSLO
Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333
Leilighet nr. 2032 Andelsnummer: 190
OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Pent beliggende i område med blokkbebyggelse på Hovseter. Kort vei til skoler og forretninger. T-bane og buss ved Hovseter stasjon. Nær til turveier mot Marka, Bogstad og Holmenkollen. Til leiligheten følger 1 parkeringsplass i garasjekjeller, heis opp til etasjene.

Borettslaget består av 258 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg kommer 3 utleieleiligheter, 14 hybler og 28 næringslokaler. Tomten ble kjøpt i 1986. Første innflytting skjedde i 1975.

Borettslaget har ordnet gjesteparkering.

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Det er satt som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Se vedtektene 3-5 for fullstendige vilkår.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser e.l.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet og det vites ikke om denne inneholder opplysninger som kan innvirke på eiendommens verdi. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. 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. Befaringen begrenser seg til leiligheten og lett tilgjengelige deler av fellesareal (trappegang). Opplysninger gitt av eier/ rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Se forøvrig årsberetning/ regnskap.

I begrepet "tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel av fellesareal, samt markedstilpasning for attraktivitet. Rom kan være målt som P-Rom selv om lysforhold og rømningsmuligheter ikke er tilfredsstillende i forhold til krav for rom til varig opphold.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 750 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 520 000

Bekkestua, 14.03.2008



.....
Helge Jensen
Tømrermester, Takstmann



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 2032 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 68 B, 0768 OSLO

Oppdrag og forutsetninger

Taksten er rekvirert i forbindelse med salg.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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.

Rekvirent

Rekvirert av: Advokatfirmaet Brem/ Solveig Sofie Thorsens bo

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.03.2008

- Advokat Brem
- Helge Jensen Takstmann

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart EDR	Kart fra Eiendomsverdi AS Utskrift fra "Eiendomsdata.no" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.
Andre dok./kilder:	Forretningsfører	Leilighetsopplysninger

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 2032 Etasje :2.
Eier adkomst dok.:	Solveig Sofie Thorsens bo v/Advokatfirmaet Brem
Selskap/borettslag:	Setra Borettslag, org. nr. 950 474 084
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	190 Pålydende: Kr 100
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 2 307
Tomt:	Eiet tomt. Areal 10 858 m ² Totalt for bnr. 323,324,331,333.

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS. 22 86 55 00.		
Regnskapsår:	2006		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:	25 800	
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital:	7 574 700	
	Omløpsmidler:	1 078 904	
	Kortsiktig gjeld:	658 949	
	Sum disponible midler:	419 955	
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):	9 933 316	
	Andel av langsiktig fellesgjeld:	37 000	
Andre opplysninger:	Andel gjeld pr. 11.02.08, øvrige tall fra regnskap		

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 2032 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 68 B, 0768 OSLO

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: If skadeforsikring. Avtalenummer: 5404140

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 306 894 År 2007

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk

Byggeår: 1975. iflg. EDR

Arealer og anvendelse

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Andelsleilighet i boligblokk - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Fellesareal					1 bod og 1 garasje plass i kjeller. Fellesareal, regnes ikke med i boligens areal.
2. etasje	73	67	67		Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc. Utgang til balkong fra stue. Arealene er oppmålt innvendig (BRA), tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.
Sum bygning	73	67	67		

Andelsleilighet i boligblokk - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc	

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 2032 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 B, 0768 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet i boligblokk

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet i boligblokk	
	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Fundamentert i betong på antatt fast grunn.</p> <p>225 Yttervegger Betongkonstruksjoner med noe utfyllende bindingsverk med plater.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Flatt tak, antas tekket med papp, membran, folie el.l. <i>Vedlikehold:</i> Taket er tekket om i 1991.</p> <p>233 Vinduer Vinduer og balkongdør med isolerglass. <i>Vedlikehold:</i> Endel vinduer er fornyet i 1991.</p> <p>242 Gulvsystemer Laminatgulv på betongdekke. <i>Vedlikehold:</i> Pent oppusset og pent holdt.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malt. <i>Vedlikehold:</i> Pent oppusset og pent holdt.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Malt. <i>Vedlikehold:</i> Pent oppusset og pent holdt.</p> <p>261 Trapper og ramper Betongtrapp med terrassopuss.</p> <p>262 Balkonger Balkong med tregulv på betongdekke.</p> <p>270 Fast inventar, generelt Ordinære garderobeskap. Godt med skapplass.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Malt kjøkkeninnredning med laminat benk. Omluftsventilator. Innredningen er tilpasset bevegelseshemmede.</p> <p>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Felles varmtvann. <i>Vedlikehold:</i> Varmtvannstankene i alle blokkene ble skiftet ut i 2004.</p> <p>400 Elkraft, generelt Sikringsskap i trapperom.</p> <p>450 Elvarme, generelt Elektriske ovner.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 333 Leil.nr.: 2032 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 68 B, 0768 OSLO

2. etasje Bad/WC	540 Alarm- og signalsystemer, generelt Dørtelefon med fjernåpner. Spesialtilpasset alarmsystem.
	621 Heiser Stor personheis fra kjeller til etasjer. <i>Vedlikehold:</i> Utskiftning av samtlige heiser i borettslaget i 2005.
	900 Annet Utearealer med gangstie og lekeplasser. <i>Vedlikehold:</i> Utearealene er vesentlig oppgradert senere år.
	200 Bygning, generelt Stort bad med fliser på gulv og malt glassfiberstrie på vegger, malt himling. oppvarmet med elektrisk ribbeovn. Innredet med wc, servant, dusj og skyllekum. Plass for vaskemaskin. <i>Vedlikehold:</i> Badet er i hovedsak fra byggeår, og dels utdatert. Det er imidlertid ingen spesielle synlige tegn til skader. Badet har ikke vært i bruk siste 10 år, det vil derfor være misvisende å foreta fuktsøk med fuktindikator. Forskriftskrav på byggetidspunktet krevet vanntett gulv, og det er ikke fremkommet opplysninger om lekkasjer eller skader.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	27 684	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 500	
	Div	1 500	
	Sum kostnader Kr:		32 684
	Vedlikehold gjelder innvendige forhold.		

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Andelsleilighet i boligblokk		1 550 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 300 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 800 000
	- Andel fellesgjeld:		37 000
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 763 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 750 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 520 000

