

## Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til  
leilighet nr. 4022 i

### Hovseterveien 48 A

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311, 312 og 313  
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 leilighet med god planløsning, beliggende i 4. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget og ligger på enden. Stue med utgang til terrasse.  
Leiligheten er har generelt behov for oppussing med unntak av badet som er rehabilitert i 1998. Gode solforhold.

Leiligheten disponerer garasje plass i gården.  
Pent opparbeidete fellesarealer med plen, beplantning og lekeplasser mm.

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

Borettslaget består av 410 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger.  
Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

Les for øvrig vedtekter og styrets årsberetning for 2005 for mer informasjon om borettslaget.

#### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 450 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>2 080 000</b>

Bekkestua, 13.09.2006



Alexander Hotvedt  
Takstmann/Tømrermester

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4022 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 48 A, 0768 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Vivi Skogholt

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 11.09.2006**  
- Alexander Hotvedt Takstmann Tlf.: 90133963  
- Vivi Skogholt Eier

**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	EDR	Opplysninger om adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår er hentet fra <a href="http://www.eiendomsdata.no">www.eiendomsdata.no</a>
<b>Andre dok./kilder:</b>	Eier Megler	Som ga opplysninger.

**Eiendomsdata**

<b>Leilighet nr.:</b>	Leilighet nr. 4022 Etasje 4
<b>Eier adkomstdok.:</b>	Vivi Skogholt
<b>Selskap/borettslag:</b>	Meklenborg Borettslag
<b>Leilighetstype:</b>	Andelsleilighet
<b>Andelsnummer:</b>	279 Pålydende: 100
<b>Obligasjonsnummer:</b>	279 Pålyd./innsk.: 32 900
<b>Husleie pr. mnd.:</b>	Kr 2 303
<b>Kommentar:</b>	-inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester og garasje plass mm.
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 39 100 m <sup>2</sup> Hele borettslaget. Areal i hht. opplysninger fra OBOS.
<b>Adkomst:</b>	Offentlig vei. Private internveier.

**Årsregnskap**

<b>Forretningsfører:</b>	OBOS Telefon 22 86 55 00		
<b>Regnskapsår:</b>	2005		
<b>Årsregnskap:</b>	Samlet andelskapital:	41 000	Andel disp.m./formue:
	Samlet obligasj./innsk.kap.:	10 614 000	Andel av fellesgjeld:
	Omløpsmidler:	3 614 819	
	Kortsiktig gjeld:	440 583	
	Sum disponible midler:	3 174 236	
	Langsiktig gjeld:	3 000	(eks. innsk.kap.)

**Forsikringsforhold**

<b>Forsikringselskap:</b>	KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175
<b>Kommentar:</b>	Fellespolise for borettslaget.

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4022 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 48 A, 0768 OSLO

### Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

**Byggeår:** 1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.

#### Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til måleregulene 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 <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
4. etasje	107	97	97	Entré, garderobe, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom, bad, wc, vaskerom.  Terrasse på ca. 10 m <sup>2</sup> .  Kjellerbod på ca. 2,3 m <sup>2</sup> Utebod på ca. 3 m <sup>2</sup> Garasje plass i kjeller. Arealene er oppmålt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Arealene er avrundet.
Sum bygning	107	97	97	

### KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

#### Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Andelsleilighet</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon, fasader av betongelementer med singel, panelvegg mot terrasser, betongelementer som etasjeskillere, oppført takkonstruksjon med antatt papptekking. <i>Vedlikehold:</i> Yttervegg/vinduer/dører mot terrasser i borettslaget skal skiftes. Finansieringsform er foreløpig ikke klarlagt. Utført og fremtidig vedlikehold er beskrevet i årsberetningen for 2005.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Vinduer og balkongdør med karm fra byggeår med doble isolerglass fra 1994. Vinduer med doble isolerglass på soverommene, skiftet ca. 1995. B-30 entrédør.</p> <p><b>243 Vinduer, dører i innervegg</b> Finerte dørblader.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Overflater med hovedsakelig; tekstil tapet, malte flater, malt tapet, tapet, fliser på bad. <i>Vedlikehold:</i> Noe normal bruksslitasje.</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4022 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 48 A, 0768 OSLO

- 254 Gulv og overflate**  
Overflater med hovedsakelig; Teppe, belegg. Fliser på bad.  
*Vedlikehold:*  
De fleste flater trenger oppgradering.
- 255 Himling og overflate**  
Malte betongelementer.
- 271 Kjøkkeninnredning**  
Eldre kjøkken med glatte laminat fronter. Laminat benkeplate, benkebeslag med oppvaskum og u-vask. Oppl. til oppvaskmaskin.
- 272 Garderobe**  
Garderobeskap på soverom.
- 285 Verandaer og terrasser**  
Terrasse ut fra stue i betong. Strømuttak og belysning. Terrassemarkise. Sydvestvendt.
- 310 Sanitæranlegg**  
Bad med dusjnische, servant med underskap, speilskap.  
Sep. wc med servant og toalett.
- Vaskerom med skyllekum. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.
- Varmtvannsbereider antatt fra 1991 på ca. 116 liter, plassert i kjøkkeninnredningen. (ikke tilgjengelig)  
*Påkostninger:*  
Badet er rehabilitert i 1998. Stoppekran på vaskerom skiftet i 1991.
- 320 Varme**  
Panelovner.  
Varmekabler på bad.
- 400 Elkraft**  
Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.  
35 amp. hovedsikringer. Jordfeilbryter.  
*Vedlikehold:*  
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon.
- 900 Annet**  
Dørtelefon.  
Kabel-tv.

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4022 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 48 A, 0768 OSLO

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

<b>Årlige utgifter</b>	Husleie pr. år:	27 636	
	Sum utgifter Kr:		27 636

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Andelsleilighet		1 950 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.l.		300 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		<b>1 650 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:		800 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		<b>2 450 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>2 450 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>2 080 000</b>