



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



TAKSTSENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP
CHRISTIAN DAHL
Fagertunvn. 1, 1340 Bekkestua
Tlf: 67 12 41 12 Fax: 67 12 50 77

Verdi- og lånetakst over

Adkomstokumentene til
leilighet nr. 2062 i

Hovseterveien 32 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 attraktiv beliggenhet på Hovseter.
Leilighet med god planløsning, beliggende i 2. etasje. Stue med utgang til vestvendt innglasset terrasse.
Hyggelig utsyn mot gårdstun.
Det er behov for noe modernisering/overflatebehandling av leiligheten.
Leiligheten disponerer garasjeplass i kjeller.
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 mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 550 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 300 000

Bekkestua, 20.11.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 2062 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 32 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Hans Jørgen Grundt

Besiktigelse, tilstede

Dato: 17.11.2006
- Eier, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Eier
Forretningsfører Opplysninger fra OBOS.

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 2062 Etasje 2
Eier adkomstdok.: Hans Jørgen Grundt
Selskap/borettslag: Meklenborg Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 151 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 151 Pålyd./innsk.: 21 400
Husleie pr. mnd.: Kr 1 543
Kommentar: -inkl. trappevask, kabel-tv og vaktmester mm.
Tomt: Eiet tomt. Areal 39 100 m² Hele borettslaget. Areal i hht. opplysninger fra OBOS.
Adkomst: Offentlig vei. Private internveier.

Årsregnskap

Forretningsfører: OBOS Telefon 22 86 55 00
Regnskapsår: 2005
Årsregnskap:
Samlet andelskapital: 41 000 Andel
disp.m./formue:
Samlet obligasj./innsk.kap.: 10 614 000 Andel av fellesgjeld: 14 109
Omløpsmidler: 3 614 819
Kortsiktig gjeld: 440 583
Sum disponible midler: 3 174 236
Langsiktig gjeld: (eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger: Andel felles gjeld pr. 21.09.2006

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175
Kommentar: Fellespolise for borettslaget.

Bygninger på eiendommen Adelsleilighet

Byggeår: 1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 2062 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 32 A, 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.

Adelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
2. etasje	59	54	54	Entre, garderobe, stue med utgang til terrasse, soverom, kjøkken, dusjbad/wc. Innglasset terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod på ca. 2,3 m ² . Arealene er målt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.
Sum bygning	59	54	54	

KONSTRUKSJONER OG INNENDIGE FORHOLD

Adelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Adelsleilighet	200 Bygning generelt 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, garasjer utbedres og ventilasjonsanlegg oppgraderes. Finansieringsform er foreløpig ikke klarlagt. Utført og fremtidig vedlikeholdsoppgaver er beskrevet i årsberetningen for 2005. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og terrassedør med doble isolerglass. <i>Vedlikehold:</i> Vinduer og terrassedør skal skiftes. 243 Vinduer, dører i innervegg Laminat dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Malte flater, våtromsplater og våtromstapet på bad. <i>Vedlikehold:</i> Dels løse våtromsplater på bad. 254 Gulv og overflate Korkfliser, teppe og belegg. Belegg på bad. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. <i>Vedlikehold:</i> Noe skjolder på himling i kjøkken.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 2062 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 32 A, 0768 OSLO

271	Kjøkkeninnredning Furu/furulaminat innredning, stålbenk med vask og utslagsvask, heltre benkeplater, fliser mellom over- og underskap.
272	Garderobe Skyvedørsskap i garderobe.
285	Verandaer og terrasser Innglasset terrasse. Strømuttak og belysning.
310	Sanitæranlegg Dusjbad/wc med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i kjøkkenskap. <i>Vedlikehold:</i> Løs servant (løst veggfeste).
320	Varme Elektrisk oppvarming. Stråleovn på bad.
400	Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.
900	Annet Dørtelefon. Kabel-tv.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	18 516	
	Sum utgifter Kr:		18 516

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Adelsleilighet		1 000 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		200 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		800 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		750 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 550 000
	- Andel fellesgjeld:		14 109
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 535 891

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 550 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 300 000