



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Nyverdi AS

Epost: post@nyverdi.no
Telefon: 93440100/32795599
Org.nr: 989 150 987

Verdi- og lånetakst

over

andel i Meklenborg Borettslag, org.nr. 950.446.064

Hovseterveien 40b
0767 OSLO

Gnr. 31 Bnr. 311
Leilighet nr. 2047 Andelsnr.: 136

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Andreas Grønstad Jahnsen



Befaringsdato: 24.02.2014



Verdi- og lånetakst over

andel i Meklenborg Borettslag, org.nr. 950.446.064

Hovseterveien 40b

0767 OSLO

Gnr. 31 Bnr. 311

Leilighet nr. 2047 Andelsnr.: 136

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget er gitt undertegnede i forbindelse med at boligen er tenkt verdivurdert for salg i det åpne marked.

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt i verdifastsettelsen. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrappen ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapp, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrappen er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.





Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 311 Leil.nr.: 2047 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 40b, 0767 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

Populært og sentralt, men samtidig stille og usjenert beliggenhet i Setra borettslag på Hovseter. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Fine turstier sommer som vinter for store og små langs Mærradalen som fører opp til Bogstad og Marka. Sykkel- og gangvei til Bogstad hvor det er populært badevann, flott golfbane på Bogstad og Bogstad gård med café samt aktiviteter for barn. Det er også golfbane på Haga og Grini. Kort avstand til butikker på Hovseter Torg, matbutikk og post i butikk ved Hovseter stasjon. Hyggelige turveier til Røa senter med et bredt utvalg av servicetilbud, blant annet bank, post, vinmonopol, apotek, blomsterforretning og dagligvareforretninger.

Kun noen få minutters gangavstand til holdeplass for buss og t-bane. Buss nr. 46 og 47 i Stasjonsveien/Landingsveien. Hovseter stasjon på Østeråsbanen (kun ca 9 min med bane til Majorstuen). Nattbuss og Flybuss til Gardermoen er også tilgjengelig på Hovseter. Kort vei til skoler i alle trinn. Det er flere private og offentlige barnehager i umiddelbar nærhet.

Eiet tomt. Stor relativt flat tomt opparbeidet med grøntanlegg, beplantet med prydbusker og trær. Store tilstøtende friareal. Lekeplasser med sandbasseng og lekeapparater. Hellelagte/ asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen. Borettslaget er skjermet, trafiksikkert og barnevennlig.

Høvblokk med heis. Område med variert bebyggelse, villa og småhusbebyggelse, samt endel blokkbebyggelse.

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: Entré, soverom, innredet rom, stue med utgang til veranda på ca. 10 kvm., kjøkken, bad/wc. Det medfølger 1 stk. bod til leiligheten på ca. 2 kvm og 1 stk. parkeringsplass i felles garsjeanlegg.

Soverommet er delt i 2 av tidligere eier og tilfredstillende ikke kravene til rom for varig opphold, de er begge nå på 11 kubikk (det ene rommet er uten vindu og uten tilstrekkelig med lysinnslipp). Begge er medtatt i p-rom.

I følge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen.

Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i verdivurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold.

I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Gateparkering etter offentlige bestemmelser.

Markeds- og låneverdi

Boligen anses lett omsettelig. Taksten baserer seg på opplysningene i dokumentet, eiendommens beliggenhet med tilhørende fasiliteter og dagens markedsituasjon for denne type objekter.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 700 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 300 000





NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Nyverdi AS

Epost: post@nyverdi.no
Telefon: 93440100/32795599
Org.nr: 989 150 987

Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 311 Leil.nr.: 2047 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 40b, 0767 OSLO

26.02.2014

.....
Andreas Grønstad Jahnsen



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer.
Nyverdi AS Org.nr. 989 150 987

Vår ref:
Andreas G. Jahnsen

Bef.dato:
24.02.2014

Side:
4 av 9



Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 311 Leil.nr.: 2047 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 40b, 0767 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Anne Folkestad Tlf.: 90880703

Besiktigelse, tilstede

Dato: 24.02.2014
- Andreas Grønstad Jahnsen Takstmann Tlf.: 93440100
- Anne Folkestad Tlf.: 90880703

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tegninger
Andre dok./kilder: Eier Dato 24.02.2014 Eier var med og gav opplysninger
Forretningsfører

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 31 Bnr. 311
Leilighet nr.: Leilighet nr. 2047 Etasje 2
Eier adkomstdok.: Anne Folkestad
Selskap/borettslag: Meklenborg Borettslag, org.nr. 950.446.064
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnr.: 136
Borettsinnskudd: Kr 21 400
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 2 066
Kommentar: Fellesutgifter inkluderer nedbetaling av andel fellesgjeld, vedlikehold, komm. avgifter, varmtvann, forsikring, kabel-tv, forretningsførsel etc.
Tomt: Eiet tomt. Areal 4 399,1 m² Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon/eiendomsdata.no
Adkomst: Offentlig adkomst.

Årsregnskap

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf 22 86 59 99, www.obos.no
Regnskapsår: 2012
Årsregnskap: Andel av disponible midler/formue: 12 700
Andel av langsiktig fellesgjeld: 72 262
Andre opplysninger: Det henvises til styrets årsberetning og årsregnskap for BRL

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: TRYG. Avtalenummer: 4782790
Kommentar: Fellespolise for borettslaget, forsikring på gården.





Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 311 Leil.nr.: 2047 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 40b, 0767 OSLO

Ligningstakst

Ligningstakst: Ikke fremlagt eller opplyst.

Bygninger på eiendommen

Aksje/andelsleilighet

Byggear: 1971. Norges eiendommer/infoland
Anvendelse: Tatt i bruk

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- 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 skal BRA og P-ROM oppgis.

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.

Aksje/andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
2. etasje	60	54	54		Entré, soverom, innredet rom, kjøkken, stue m/utg veranda, bad/wc
Sum bygning	60	54	54		

Aksje/andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
2. etasje	Entré, soverom, innredet rom, kjøkken, stue m/utg veranda, bad/wc	





Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 311 Leil.nr.: 2047 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 40b, 0767 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Aksje/andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Aksje/andelsleilighet	<p>200 Bygning, generelt Betongbygg oppført over 4 etasjer + garasjekjeller. Antatt grunn og fundamenter av betong konstruksjoner til fast grunn. Støpte kjellergulv og vegger og drenering fra byggeår. Yttervegger av betong og murverk, fasadeplater. Antar flat/skrånet takkonstruksjon av tre/betong, tekket med papp/pvc. Tak ikke besiktiget. Betong i etasjeskillere og gulv. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen er godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Grunnmur i betong. Fundamentert med betong antatt til faste masser. <i>Vedlikehold ol:</i> Drenering er ikke vurdert da denne ikke er synlig. Antatt fra byggeår.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger i betong/murkonstruksjoner. Fasadeplater.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/asfalt. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.</p> <p>233 Vinduer Vinduer fra Nordan 2007, malte karmen..</p> <p>235 Ytterdører og porter Lyd/brann klassifisert entredør. Hev/skyvedør med glassfelt.</p> <p>242 Gulvsystemer Etasjeskillere i betong.</p> <p>244 Innvendige dører Fabrikkmalte fyllingsdører + 2 stk. med frostet glass, karmen og gerikter i malt utførelse.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Parkett i alle oppholdsrom, fliser.</p> <p>254 Overflater på innvendige vegger Malte flater, tapet, fliser.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Malte himlinger.</p>





Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 311 Leil.nr.: 2047 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 40b, 0767 OSLO

270 Fast inventar, generelt Skyvedørsgarderobe + garderobeskap.
272 Kjøkkeninnredning Fabrikk malt profilert innredning, belysning. Laminat benkeplate med nedfelt vask og ett greps batteri, flislagt over benk. Komfyr, oppvaskmaskin, avtrekksvifte med kullfilter.
273 Innredning og garnityr for våtrom Flislagt bad/wc med varmekabler, downlights, avtrekksventil. Vegghengt toalett, servant med innredning, dusjhjørne med glassdører, speil, opplegg for vaskemaskin. Ingen unormale verdier registrert ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet på bad/wc. <i>Vedlikehold ol:</i> Ikke synlig membran, vanskelig å komme til hovedsluk (hjelpesluk fra dusj) Antar at badet ikke holder standard etter dagens våtromsnorm.
320 Varme, generelt Elektrisk oppvarming og varmekabler.
360 Luftbehandling, generelt Ventilasjon med naturlig avtrekk i ventilasjonskanal over tak.
400 Elkraft, generelt Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
540 Alarm- og signalsystemer, generelt Kabel-tv, bredbånd. Calling. Røykvarsler og pulverapparat for brannslukning er installert.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	24 792
	Sum kostnader Kr:	24 792

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Aksje/andelsleilighet	1 560 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	200 000
Teknisk verdi bygninger:	1 360 000





Eiendom: Gnr. 31 Bnr. 311 Leil.nr.: 2047 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 40b, 0767 OSLO

Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger:	1 360 000
Normal tomteverdi:	1 400 000
Andel disponible midler:	12 700
- Andel fellesgjeld:	72 262
Verdi adkomstdokument:	2 700 438

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 700 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 300 000

