

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 4069 i

Hovseterveien 38 A

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311, 312 og 313
OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

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.

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 4. etasje. Stue med utgang til terrasse.
Lys og delikat leilighet med god planløsning. Hele leiligheten ble pusset opp i 2000 med bla. nytt bad og kjøkken, nye parkettgulv samt at overflater ble tapetsert.
Leiligheten disponerer en garasjeplass.
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.

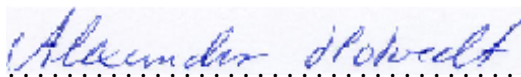
Borettslaget består av 410 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger.
Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

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

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 130 000

Bekkestua, 16.01.2007



Alexander Hotvedt
Takstmann/Tømrermester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4069 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 38 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Ørjan Nottveit

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.01.2007

- Alexander Hotvedt Takstmann Tlf.: 90133963
- Ørjan Nottveit Eier
- Linn Beate Skevik Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Utskrift fra Eiendomsinformasjon
Andre dok./kilder:	Eier	Som ga opplysninger.
	Forretningsfører	Opplysninger fra OBOS.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 4069 Etasje 4
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	326 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	326 Pålyd./innsk.: Kr 26 400
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 2 068
Kommentar:	-inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester og garasje plass mm.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 39 100 m ² 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:
	Omløpsmidler: 3 614 819
	Kortsiktig gjeld: 440 583
	Sum disponible midler: 3 174 236
	Langsiktig gjeld: (eks. innsk.kap.)

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.: 4069 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Hovseterveien 38 A, 0768 OSLO**Arealer og anvendelse**

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftens 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
3. etasje	92	84	84	Entre m/garderobe, stue med utgang til terrasse, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, vaskerom. Terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod på ca. 2,4 m ² og utv. sportsbod på ca. 3 m ² . Arealene er oppmålt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Arealene er avrundet.
Sum bygning	92	84	84	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE 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, oppforet 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 isolerglass. B-30 entrédør. <i>Påkostninger:</i> Nyere vinduer på soverom fra 1992. <i>Vedlikehold:</i> Vindusfelt og heve/skyvedør skal byttes. 243 Vinduer, dører i innervegg En glassdør til stuen, øvrige dører i forpresset utførelse. 245 Kledning/overflater innervegger Overflater med hovedsakelig; Tapet. Fliser på badet. <i>Påkostninger:</i> Vanlig pent holdt. 254 Gulv og overflate Overflater med hovedsakelig; Parkett. Fliser på bad, vaskerom og entré/garderobe.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4069 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 38 A, 0768 OSLO

	<i>Påkostninger:</i> Nye overflater i 2000.
255	Himling og overflate Malte betongelementer.
271	Kjøkkeninnredning Kjøkken med glatte, finerte fronter. Laminat benkeplate m/trelist i front med nedfelt kum og platetopp. Fliser over benk. Avtrekksvifte. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Tre overskap med glassdører. <i>Påkostninger:</i> Nytt kjøkken i 2000.
272	Garderobe Skyvedørsgarderobe med speil i dører i entré og ett soverom.
285	Verandaer og terrasser Terrasse i med malt betonggulv. Markise. Sørvestvendt. <i>Vedlikehold:</i> Noe slitt markise.
310	Sanitæranlegg Bad med badekar, toalett og servant i skapsekjon. Mekanisk avtrekk fra bad. Vaskerom med skyllekum, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i vaskeromsinnredning på 120 liter fra 1998. <i>Påkostninger:</i> Nytt bad i 2000. Det er lagt sveiset membran på gulv under påstøp. <i>Vedlikehold:</i> Opprinnelig støpejernsluk er benyttet, antar at dette er kontrollert av rørlegger/membranlegger da membranen ble lagt. Sprekk i skapinnredning på vaskerom.
320	Varme Elektrisk oppvarming med panelovner.
400	Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. Hovedsikring på 2 x 63 amp. <i>Påkostninger:</i> Kontrollert av Hafslund i 2006. <i>Vedlikehold:</i> Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon.
900	Annet Dørtelefon. Kabel-tv.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4069 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 38 A, 0768 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	24 816
	Sum kostnader Kr:	24 816

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Adelsleilighet	1 550 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	200 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 350 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	1 150 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 500 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 500 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 130 000