

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 7016 i

Hovseterveien 52 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 sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.

Lys og delikat gjennomgående endeleilighet med god planløsning, beliggende i 7. etasje. Utgang til innglasset terrasse fra stue.

Fin utsikt fra leiligheten. Alle overflater ble malt i 2003, noe eldre bad og kjøkken.

Leiligheten disponerer en garasje plass. Heis i gården.

Pent opparbeidete fellesarealer med stensatte gangveier, plen, beplantning og lekeplasser mm. Gode solforhold.

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

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 200 000

Bekkestua, 09.03.2007



Alexander Hotvedt
Takstmann/Tømrermester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7016 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 52 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Steinar Hansen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 08.03.2007
- Alexander Hotvedt Takstmann Tlf.: 90133963
- Steinar Hansen Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Utskrift fra Eiendomsinformasjon
Andre dok./kilder:	Eier Megler	Som ga opplysninger. Utskrift fra forretningsfører

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 7016 Etasje 7
Eier adkomstdok.:	Steinar Hansen
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	384 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	384 Pålyd./innsk.: Kr 26 400
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 2 105
Kommentar:	-inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester.
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: 19 801
	Omløpsmidler: 3 614 819
	Kortsiktig gjeld: 440 583
	Sum disponible midler: 3 174 236
	Langsiktig gjeld: 3 000 (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
Andelsleilighet

Byggeår: 1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7016 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 52 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 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 ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
7. etasje	93	84	84	Entre, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad, wc, vaskerom. Overbygget og innglasset terrasse på ca. 11 m ² . En bod i 1. etasje på ca. 4 m ² Felles sykkelbod og gjesterom i 1. etasje. Arealene er oppmålt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Arealene er avrundet.
Sum bygning	93	84	84	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	<p>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. Heis i gården. <i>Vedlikehold:</i> Yttervegg/vinduer/dører mot terrasser i borettslaget er under utskifting. Utført og fremtidig vedlikeholdsoppgaver er beskrevet i årsberetningen for 2005.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og heve/skyvedør med doble isolerglass. B-30 inngangsdør. <i>Påkostninger:</i> Vinduer på soverom og lite vindu på kjøkken fra 1993. <i>Vedlikehold:</i> Heve/skyvedør, vinduer og vegg mot terrasse skal skiftes.</p> <p>243 Vinduer, dører i innervegg Glatte dørblader.</p> <p>245 Kledning/overflater innervegger Overflater med hovedsakelig; malt glassfiberstrie, malt tapet. Fliser i bad. <i>Påkostninger:</i> Godt vedlikeholdte overflater, malt i 2003.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7016 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 52 A, 0768 OSLO

	<p>254 Gulv og overflate Overflater med hovedsakelig; Tynn parkett. Belegg på wc og vaskerom. Fliser i bad og entré. <i>Vedlikehold:</i> Vanlig pent holdt, noe normal bruksslitasje. Tynnparkett på gulv, enkelte hakk og sår, kan ikke slipes.</p> <p>255 Himling og overflate Malte betongelementer. <i>Påkostninger:</i> Tak malt i 2003.</p> <p>271 Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning med heltre profilerte fyllingsdører i furu , laminat benkeplate med nedfelt kum og platetopp. Kullfiltervifte. Fliser over benk. Benkebereder på 116 liter fra 2003. Avsatt plass for kjøleskap. <i>Vedlikehold:</i> Vanlig pent holdt, noe normal bruksslitasje.</p> <p>272 Garderobe Garderobeskap i entré. Skyvedørsgarderobe med speil i dører på ett soverom.</p> <p>285 Verandaer og terrasser Overbygget og innglasset terrasse på ca. 11 m² i betong med fliser . Nordvestvendt. Vindusfeltet er delt i 4 med skyvbare vinduer. Stråleovn. Strømuttak.</p> <p>310 Sanitæranlegg Bad med dusjkabinett, servant i skapseksjon. Wc med toalett og servant i skapseksjon. Hvit sanitærutstyr på bad og wc. Vaskerom med skyllekum og tørkeskap, opplegg for vaskemaskin. <i>Vedlikehold:</i> Originalt støpejernsluk. Sluket bør renses regelmessig for å unngå vannansamling i slukhalsen. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulv og vegger.</p> <p>320 Varme Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.</p> <p>360 Luftbehandling Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken.</p> <p>400 Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 2x35 amp. hovedsikringer. <i>Vedlikehold:</i> Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon.</p> <p>900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv.</p>
--	---

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7016 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 52 A, 0768 OSLO

VERDIBEREGNING
Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	25 260	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 000	
	Sum kostnader Kr:		28 260
	Vedlikehold gjelder indre forhold.		

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Andelsleilighet		1 750 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.		250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 500 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		1 100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 600 000
	- Andel fellesgjeld:		19 801
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		2 580 199

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 600 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 200 000