



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 3064 i

Hovseterveien 32 B

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 3. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til terrasse. Pent utsyn. Terrasse med ettermiddag/kveldssol.
Det er behov for oppussing av hele leiligheten.
Leiligheten disponerer 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	2 075 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 750 000

Bekkestua, 11.08.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3064 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 32 B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Pål Gleditsch

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.08.2006
- Rekvirent, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Opplysninger om adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår er hentet fra www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører	Opplysninger fra OBOS.

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 3064 Etasje 3
Eier adkomstdok.:	Mary Gleditsch (dødsbo)
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	237 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer:	237 Pålyd./innsk.: 26 400
Husleie 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: 3 000 (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.: 3064 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 32 B, 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
3. etasje	89	83	83	Entre, garderobe, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad, wc, vaskerom. Terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod og utvendig bod.
Sum bygning	89	83	83	

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 balkongdør fra byggeår med doble isolerglass. Vinduer fra 1992 med doble isolerglass på soverommene. B-30 inngangsdør. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Malte flater strie, vinyltapet. 254 Gulv og overflate Belegg. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. 271 Kjøkkeninnredning Innredning fra byggeår med malte folierte fronter, stålbenk med vask og utslagsvask, laminat + flislagte benkeplater. 310 Sanitæranlegg Bad med badekar og servant. Vaskerom med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3064 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 32 B, 0768 OSLO

	Separat wc med servant og toalett.
	Varmtvannsbereider i kjøkkenskap (116 liters tank fra 1999).
	<i>Vedlikehold:</i>
	Rehabilitering av bad og utskifting av sanitærutstyr må påregnes.
320	Varme
	Panelovner.
	Stråleovn på bad.
400	Elkraft
	Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.
900	Annet
	Dørtelefon.
	Kabel-tv.
	Terrassemarkise.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	24 816	
	Sum utgifter Kr:		24 816

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Adelsleilighet		1 500 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		375 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 125 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		950 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 075 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 075 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 750 000