



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 110 i

Hovseterveien 56 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 underetasje. Stue med utgang til terrasse. Terrassen har port til hagefleck med plen og hekk.

Det er dels behov oppussing leiligheten. Eldre bad og kjøkkeninnredning.

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

Bekkestua, 11.08.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 110 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 56 B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Egil Brautaset

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.08.2006

- Eier, 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. 110 Etasje U

Eier adkomstdok.:

Egil Brautaset

Selskap/borettslag:

Meklenborg Borettslag

Leilighetstype:

Andelsleilighet

Andelsnummer:

10 Pålydende: 100

Obligasjonsnummer:

10 Pålyd./innsk.: 23 400

Husleie pr. mnd.:

Kr 1 609

Kommentar:

-inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester og garasje plass 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:

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.: 110 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 56 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
U.etasje	64	59	59	Entre/hall, stue med utgang til terrasse, soverom, kjøkken, bad/wc. Terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod på ca. 2,6 m ² .
Sum bygning	64	59	59	

KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE 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. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Malt tapet og malt glassfiberstrie. 254 Gulv og overflate Belegg, laminat og vinylfliser. Belegg på bad. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. 271 Kjøkkeninnredning Innredning fra byggeår med folierte fronter, stålbenk med vask og utslagsvask, laminat benkeplater. 285 Verandaer og terrasser Terrasse med port til terreng. 310 Sanitæranlegg Bad/wc med badekar, servant, toalett, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i kjøkkenskap.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 110 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 56 B, 0768 OSLO

	<i>Vedlikehold:</i> Rehabilitering av bad bør påregnes.
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:	19 308	
	Sum utgifter Kr:		19 308

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Adelsleilighet		1 050 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		300 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		750 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		800 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 550 000

Markeds- og låneverdi

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