



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til

Andelsleilighet i

Hovseterveien 56 A

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 109

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.

Egne forutsetninger

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Skader eller mangler som er skjult bak 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. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i hht. gjeldende instruks og retningslinjer. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i boligarealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Taksten er basert på en visuell befaring, supplert med enkel fuktmåling.

Sammenfattet takstbeskrivelse

Praktisk 2-roms andelsleilighet beliggende i veldrevet borettslag på Hovseter. Leiligheten ligger i byggets Under. etg. Kort vei til skoler, forretninger og off.komm. Gangvei til de fleste forretningstyper. Gode rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet og kort adkomst til Bogstad og marka. Godt opparbeidet tomt med store fellesarealer. Asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen.

Borettslaget består av blokkbebyggelse med ialt 410 leiligheter og garasjeanlegg gruppert i tun med kvartalslekeplass, ballplass, bord og benker.

Leiligheten fremstår med nymalte vegg og takflater, profilert kjøkken innredning og bad med fliser på gulv samt varmekabel, kjøkken og bad pusset opp i 1992. Utgang fra stue til sydvestvendt ny treplattning og havedel.

Boligen er ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler. Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekk event. feil eller mangler.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 360 000



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 109 KOMMUNE Oslo

Adresse: Andelsleilighet i - Hovseterveien 56 A, 0768 OSLO

Oslo, 24.02.2006

.....
Rune Sandell MNTF
Tlf. 915 12 600



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 109 KOMMUNE Oslo

Adresse: Andelsleilighet i - Hovseterveien 56 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Freddy Ingulfsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 23.02.2006

- Eier som påviste og gav opplysninger.
- Rune Sandell MNTF Takstmann Tlf.: 915 12 600

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap
Andre dok./kilder: Eier
EDR

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 109 Etasje U.etg.
Eier adkomstdok.: Freddy Ingulfsen
Selskap/borettslag: Meklenborg Borrettslag.
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 9 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 9 Pålyd./innsk.: 23 400
Husleie pr. mnd.: Kr 1 609
Kommentar: Inkl. Kabel-tv, vaktm.
Tomt: Eiet tomt. Areal 39 240 m² I flg. EDR. Tomtearealet gjelder hele brl. som i tillegg b.nr. 312 og 313.
Adkomst: Offentlig.

Årsregnskap

Forretningsfører: Obos tlf. 22 86 55 00
Regnskapsår: 2004
Årsregnskap: Samlet andelskapital: 41 000 Andel
disp.m./formue:
Samlet obligasj./innsk.kap.: 10 614 000 Andel av fellesgjeld:
Omløpsmidler: 790 175
Kortsiktig gjeld: 364 867
Sum disponible midler: 425 308
Langsiktig gjeld: (eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger: Andel av fellesgjeld og disp.midler pr. 31.12.05. Regnskap
innhentet fra årsberetning.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 152 899 År 2005 I flg. Obos.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 109 KOMMUNE Oslo
Adresse: Andelsleilighet i - Hovseterveien 56 A, 0768 OSLO

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Byggeår: 1972. I flg. EDR.

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglerne 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
U. etg.	64	58	55	Stue, kjøkken, soverom, bad, bod og entré. 1 bod i kjeller, garasjeplass. Arealene er oppmålt på stedet i hht. NS-3940. Innv. bod er ikke tatt med som BOA. BTA er skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	64	58	55	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	210 Grunn og fundamenter Bygninger fundamentert på fjell. 230 Yttervegger Prefabrikerte betongelementer og fasader med frilagt schingel. 233 Vinduer og dører i yttervegg 2-lags isolerglass fra byggetid, punktert glass i terrassedør. Original finert B-30 entrédør. Det er fattet vedtak i brl. om skifte av vinduer og balkongdør + evnt. utfyllende vegger mot balkong. Noe usikkert vedr. løsning, kostnad og tidspunkt for oppstart. 243 Vinduer, dører i innervegg Innvendige finerte dører. Glassfelt over dør til bod er fjernet. 245 Kledning/overflater innervegger Malt strie. 254 Gulv og overflate Tynnparkett, keramiske fliser på bad. Stedvis noe slitte gulvflater, særlig på kjøkken. Noe "bom" i gulvfliser på bad samt endel knirk i gulv. 255 Himling og overflate Malte flater. 260 Yttertak Flatt tak med innvendige nedløp, tekket med papp/asfalt. 271 Kjøkkeninnredning Hvit profilert innredning fra 1992, foliert benkplate med vask og skyllekum i rustfritt stål, ett-greps bl.batteri, opplegg for oppvaskmaskin, VV.bereder i kj.benk fra 1992.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 109 KOMMUNE Oslo

Adresse: Andelsleilighet i - Hovseterveien 56 A, 0768 OSLO

	Løs hendel på blande batteri + noe slitt innredning.
285 Verandaer og terrasser	Utgang fra stue til sydvestvendt treplattung og havedel, treplattingen er ny og ca. 10,5 m ² .
	Rekkverk er fjernet og lagret i garasje.
300 VVS	Vann og avløpsrør fra byggetid. Noen utskiftninger foretatt på kjøkken og bad.
315 Sanitærutstyr	Dusjkabinett med termostatbatteri, benkplate med nedfelt servant, ettgreps bl.batteri. Rikelig med skapinnredning. Opplegg for vaskemaskin/tørk.
320 Varme	Elektrisk oppvarming, varmekabel i badegulv.
400 Elkraft	El anlegg hovedsaklig fra byggeår. Tilstand er ikke vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på EL tilsyn.
540 Alarm- og signalanlegg	Kabel tv og porttelefon. UPC er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget med mulighet for bredbånd, telefoni og digital-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>		
	Andelsleilighet		1 280 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		180 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 100 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 600 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 600 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 360 000