



Verdi- og lånetakst over

Adkomstokumentene til
leilighet nr. 4077 i

Hovseterveien 34 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 takstbeskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.
Delikat leilighet med god planløsning, beliggende i 4. etasje. Terrasse med kveldssol.
Leiligheten er pusset opp i 2003 med ny kjøkkeninnredning, nye gulv og nymalte overflater. Eldre bad med nymalte overflater i 2003.
Leiligheten disponerer garasje plass i bygget.

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.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følge av at boligen er møblert og i bruk. Møbler, innredninger og løsøre er ikke flyttet på.

Les for øvrig vedtekter og styrets årsberetning for 2004 for mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 490 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 260 000

Bekkestua, 14.03.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4077 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 34 B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Monica Berg

Besiktigelse, tilstede

Dato: 13.03.2006
- Monica Berg, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf.: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsregnskapet
EDR
Opplysninger om adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår er hentet fra www.eiendomsdata.no

Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 4077 Etasje 4
Eier adkomst dok.: Monica Berg
Selskap/borettslag: Meklenborg Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 334 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 334 Pålyd./innsk.: 21 400
Husleie pr. mnd.: Kr 1 543
Kommentar: -inkl. trappevask, kabel-tv og vaktmester 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: 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: 3 000 (eks. innsk.kap.)

Forsikringsforhold

Forsikrings selskap: KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175
Kommentar: Fellespolise for borettslaget.

Bygninger på eiendommen Adelsleilighet

Byggeår: 1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4077 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 34 B, 0768 OSLO

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.

Adelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
4. etasje	58	54	51	Entre, stue med utgang til terrasse, kjøkken, soverom, bad/wc, bod. Terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod på ca. 2,3 m ² .
Sum bygning	58	54	51	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Adelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Adelsleilighet	<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. <i>Vedlikehold:</i> Yttervegg/vinduer/dører mot terrasser i borettslaget skal skiftes og garasjer utbedres. Finansieringsform er foreløpig ikke klarlagt. Utført og fremtidig vedlikehold er beskrevet i årsberetningen for 2004.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og terrassedør med doble isolerglass. B-30 inngangsdør.</p> <p>243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader.</p> <p>245 Kledning/overflater innervegger Malt strie, malt glassfiberstrie, malt strie på bad. <i>Påkostninger:</i> Generelt nymalte overflater i 2003.</p> <p>254 Gulv og overflate Laminat, belegg på bad. <i>Påkostninger:</i> Laminatgulv fra 2003.</p> <p>255 Himling og overflate Malte betongelementer. <i>Påkostninger:</i> Generelt nymalte overflater i 2003.</p> <p>271 Kjøkkeninnredning Tidsmessig innredning med fyllingsdører, laminat benkeplate, nedfelt kum, mosaikkfliser over vaskebenk. Kullfiltervifte i stålhette. Integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4077 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 34 B, 0768 OSLO

	<p><i>Påkostninger:</i> Innredning og hvitevarer fra 2003.</p> <p>310 Sanitæranlegg Bad/wc med badekar, servant og toalett. Opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Varmtvannsbereder fra 2003 på 116 liter, plassert i kjøkkenskap.</p> <p><i>Vedlikehold:</i> Eldre bad/sanitærutstyr.</p> <p>320 Varme Basert på elektrisk oppvarming. Stråleovn på bad.</p> <p>400 Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 2x35 amp. hovedsikringer.</p> <p>900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv. Terrassemarkise.</p>
--	--

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	18 516	
	Sum utgifter Kr:		18 516

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Adelsleilighet	960 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, tidsmessighet e.l.	170 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	790 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 490 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 490 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 260 000