



## Verdi- og lånetakst over

Adkomstokumentene til  
leilighet nr. 2083 i

### Hovseterveien 36 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 usjenert og attraktiv beliggenhet på Hovseter.  
Velholdt leilighet med god planløsning, beliggende i 2. etasje. Innglasset terrasse med gode solforhold.  
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.

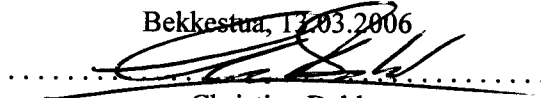
Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følge av at boligen er møblert og i bruk. Møbler, innredninger og løsøre er ikke flyttet på.

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

#### Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 230 000

Bekkestua, 17.03.2006

  
Christian Dahl  
Takstmann/Murmester



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 2083 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 36 B, 0768 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Ivar Andersen

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato:** 10.03.2006  
- Ivar Andersen, 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](http://www.eiendomsdata.no)

**Andre dok./kilder:** Eier

**Eiendomsdata**

**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 2083 Etasje 2  
**Eier adkomst dok.:** Ivar Andersen  
**Selskap/borettslag:** Meklenborg Borettslag  
**Leilighetstype:** Andelsleilighet  
**Andelsnummer:** 172 Pålydende: 100  
**Obligasjonsnummer:** 172 Pålyd./innsk.: 21 400  
**Husleie pr. mnd.:** Kr 1 543  
**Kommentar:** -inkl. trappevask, kabel-tv og vaktmester mm.  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 39 100 m<sup>2</sup> 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.: 2083 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 36 B, 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.

### Adelsleilighet

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

### KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

#### Adelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Adelsleilighet	<p><b>200 Bygning generelt</b> 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><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Vinduer og terrassedør med doble isolerglass. B-30 inngangsdør.</p> <p><b>243 Vinduer, dører i innervegg</b> Finerte dørblader.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Malt glassfiberstrie, malt tapet, tapet, brystning av panelplater, malt strie og felt med brystningsfliser på bad. <i>Vedlikehold:</i> Felt med løs glassfiberstrie på soverom. Det er ikke fliser bak badekar.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Parkett, teppe på soverom, belegg i bod og bad.</p> <p><b>255 Himling og overflate</b> Malte betongelementer. <i>Vedlikehold:</i> Felt med riss/sprekker i himling på bad.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Innredning fra byggeår med folierte fronter, stålbenk med vask og utslagsvask, laminat benkeplate, fliser over vaskebenk.</p>

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 2083 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 36 B, 0768 OSLO

- |            |  |
|------------|--|
| <b>310</b> | <b>Sanitæranlegg</b><br>Bad/wc med badekar, servant, toalett og tørkeskap. Opplegg for vaskemaskin.<br><br>Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.<br><i>Vedlikehold:</i><br>Eldre bad/sanitærutstyr. |
| <b>320</b> | <b>Varme</b><br>Panelovner.<br>Stråleovn på bad.   |
| <b>400</b> | <b>Elkraft</b><br>Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.  |
| <b>900</b> | <b>Annet</b><br>Dørtelefon.<br>Kabel-tv.<br>Markise og strømuttak på terrasse.   |

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

<b>Årlige utgifter</b>	Husleie pr. år: 18 516	
	Sum utgifter Kr:	18 516

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Adelsleilighet	930 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	200 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	730 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	720 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	<b>1 450 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>1 450 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>1 230 000</b>