



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til

Andelsleilighet i

Hovseterveien 42 B

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 2042

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet takstbeskrivelse

Praktisk gjennomgående 4-roms andelsleilighet beliggende i veldrevet borettslag på Hovseter. Leiligheten ligger i byggets 2. 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 på stue og kjøkken, Ny tidsmessig kjøkkeninnredning med takhøye overskap og rikelig med skapplass, opprinnelig vaskerom er innlemmet i kjøkken. Leiligheten var under oppussing på befaringstidspunktet og skal ferdigstilles før salg. Bad og wc i eldre tidsmessig standard med oppgraderingsbehov.

Utgang fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 10,5 m2.

Det opplyses på befaring at det skal legges tynnparkett samt male tak og veggflater på alle soverom.

Til leiligheten følger garasjeplass i fellesanlegg.

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	2 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 040 000

Oslo, 02.04.2006

Rune Sandell
Takstmann-MNTF

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 2042 KOMMUNE Oslo
Adresse: Andelsleilighet i - Hovseterveien 42 B, 0768 OSLO

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/revirenten 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.

Rekvirent

Rekvirert av: Annie Andresen (bo)

Besiktigelse, tilstede

Dato: 28.03.2006 Karin Andresen som gav opplysninger.

Dokumentkontroll

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

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 2042 Etasje 2.etg.
Eier adkomstdok.: Annie Andresen (bo)
Selskap/borettslag: Meklenborg Borrettslag.
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 131 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 131 Pålyd./innsk.: 30 900
Husleie pr. mnd.: Kr 2 303
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: 8 771
 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.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 2042 KOMMUNE Oslo
Adresse: Andelsleilighet i - Hovseterveien 42 B, 0768 OSLO

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 225 628 År 2005 I flg. Obos.

Bygninger på eiendommen
Andelsleilighet

Byggeår: 1972. I flg. EDR.

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 målverdige etter NS 3940.

Andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
2. etg.	105	97	97	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, wc og entré. 1 bod i kjeller 1 utv. bod, garasje plass. Arealene er oppmålt på stedet i hht. NS-3940. BTA er skjønsmessig vurdert.
Sum bygning	105	97	97	

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 Vinduer/balkongdør i stue/kjøkken med 2-lags isolerglass fra byggetid, vinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 på soverom. Original finert entrédør med brannklasse B-30. Det er fattet vedtak i brl. om skifte av vinduer og balkongdør + evt. utfyllende vegger mot balkong. Noe usikkert vedr. løsning, kostnad og tidspunkt for oppstart.
	243 Vinduer, dører i innervegg Innvendige finerte dører.
	245 Kledning/overflater innervegger Malt tapet/flater, tapet, våtromsplater på wc og bad. Våtromsplater er av eldre dato og har endel dårlige skjøter, spesielt i våtsone på bad.
	254 Gulv og overflate Ny tynnparkett på kjøkken, mønster/lamellparkett på stue/entré, belegg på wc, bad og et soverom, teppe på to soverom. Noen løse parkettstaver i stue.
	255 Himling og overflate Malte flater.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311 Leil.nr.: 2042 KOMMUNE Oslo

Adresse: Andelsleilighet i - Hovseterveien 42 B, 0768 OSLO

<p>260 Yttertak Flatt tak med innvendige nedløp, tekket med papp/asfalt.</p> <p>271 Kjøkkeninnredning Ny tidsmessig innredning med hvite lakkerte fronter. Takhøye overskap. Foliert benkplate, stålbeslag med vask og skyllekum, ett-greps bl.batteri. Klargjort for innbyggingskomfyr og kokeplate-topp, opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. VV. bereder i kj.benk på 116 L. Prod. år. 1993.</p> <p>284 Balkonger Nordvestvendt innglasset balkong på ca. 10,5 m2. Markise, utelys, strømuttak, terrassevarmer. Kunstgress på gulv.</p> <p>300 VVS Vann og avløpsrør fra byggetid. Noen utskiftninger foretatt på kjøkken.</p> <p>315 Sanitærutstyr Badekar med to-greps bl.batteri og dusjgarnityr, nedfelt servant med ett-greps bl.batteri og underskap. Separat wc med seravnt og toalett.</p> <p>320 Varme Elektrisk oppvarming.</p> <p>400 Elkraft El anlegg hovedsakligfra byggeår. Tilstand er ikke vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på EL tilsyn.</p> <p>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</p>
--

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	27 636
	Sum utgifter Kr:	27 636

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet	1 780 000
	Garasjeplass	90 000
	Sum normale byggekostnader Kr:	1 870 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	180 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 690 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 390 000
	+ Andel disp. midler:	8 771
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	2 398 771

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 040 000