



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 4024 i

Hovseterveien 48 A

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.
Lys og meget delikat leilighet med god planløsning, beliggende i 4. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til terrasse. Gode solforhold.
Leiligheten er generelt pusset opp i 2002 inkl. ny kjøkkeninnredning. Badet er rehabilitert i 2004.

Leiligheten disponerer garasje plass i gården.
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 2004 for mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 300 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 950 000

Bekkestua, 22.02.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4024 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 48 A, 0768 OSLO

Rekvirent
Rekvirert av: Anette Westnes og Michael Link

Besiktigelse, tilstede
Dato: 20.02.2006

- Anette Westnes, 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. 4024 Etasje 4
Eier adkomst dok.:	Anette Westnes og Michael Link
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	281 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer:	281 Pålyd./innsk.: 26 400
Husleie pr. mnd.:	Kr 2 068
Kommentar:	-inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester og garasje plass mm.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 39 100 m ² 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.: 4024 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 48 A, 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
4. etasje	89	83	83	Entre, garderobe, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad/wc, vaskerom. Terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod. Utebod. Garasjeplass i kjeller.
Sum bygning	89	83	83	

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, oppført 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 balkongdør fra byggeår med doble isolerglass. Nyere vinduer med doble isolerglass på soverommene.</p> <p>243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader.</p> <p>245 Kledning/overflater innervegger Overflater med hovedsakelig; malt glassfiberstrie, fliser på bad.</p> <p>254 Gulv og overflate Parkett, laminat i entre, garderobe, vaskerom og begge soverom, fliser på bad.</p> <p>255 Himling og overflate Malte betongelementer. Nedforede malte plater med downlights på bad.</p> <p>271 Kjøkkeninnredning Tidsmessig innredning fra 2002. Heltre benkeplater, beslag med kum, fliser mellom over- og underskap, kullfiltervifte i stålhette. Integrert komfyr med keramisk topp.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4024 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 48 A, 0768 OSLO

<p>272 Garderobe Speil skyvedørsgarderobe på det ene soverommet.</p> <p>310 Sanitæranlegg Bad/wc med innmurt badekar med dusjvegg, toalett, håndklesvarmer og servant med underskap.</p> <p>Vaskerom med skap/benk med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Varmtvannsbereider fra 1991 på ca. 116 liter, plassert i kjøkkeninnredningen. <i>Påkostninger:</i> Badet er rehabilitert i 2004.</p> <p>320 Varme Panelovner. Varmekabler på bad.</p> <p>400 Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 35 amp. hovedsikringer. Hovedsakelig nyere brytere og stikkontakter.</p> <p>900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv. Terrassemarkise.</p>
--

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	24 816
	Sum utgifter Kr:	24 816

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Adelsleilighet	1 500 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.	50 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 450 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	850 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 300 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 300 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 950 000