



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 6053 i

Hovseterveien 44 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.
Leilighet med god planløsning, beliggende i 6. etasje.
Oppgradert terrasse med innglassing, varmekabler og gulvfliser.
Flott utsikt og meget gode solforhold.
Behov for generell modernisering av leiligheten.
Heis i gården.
Leiligheten disponerer garasje plass i bygget.

Pent opparbeidete fellesarealer med stensatte gangveier, 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	1 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 230 000

Bekkestua, 27.02.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6053 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 44 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Else Bakkens`s dødsbo v/Ingvild Molden

Besiktigelse, tilstede

Dato: 23.02.2006
- Ingvild Molden, 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. 6053 Etasje 6
Eier adkomstdok.: Else Bakkens`s dødsbo
Selskap/borettslag: Meklenborg Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 376 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 376 Pålyd./innsk.: 21 400
Husleie pr. mnd.: Kr 1 543
Kommentar: -inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester og garasje plass 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.: 6053 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 44 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
6. etasje	55	50	50	Entre, stue med utgang til terrasse, kjøkken, soverom, bad/wc. Innglasst terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod. Div. fellesrom. Garasjeplass i kjeller.
Sum bygning	55	50	50	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Adelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Adelsleilighet	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. Heis i gården. <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. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og terrassedør med doble isolerglass. B-30 inngangsdør. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader. Blyglassdør til stue. 245 Kledning/overflater innervegger Tekstiltapet, vinyltapet, malt tapet, malt glassfiberstrie på bad. 254 Gulv og overflate Laminat, parkett, belegg i soverom og bad. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. 271 Kjøkkeninnredning Innredning fra byggeår med malte fronter, laminat benkeplate, stålbenk med vask og utslagsvask. 272 Garderobe Garderobeskap i entre og soverom.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 6053 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 44 A, 0768 OSLO

285 Verandaer og terrasser	Innglasset terrasse med varmekabler, gulvfliser, stråleovn, strømuttak og markise. <i>Påkostninger:</i> Nymalte overflater.
310 Sanitæranlegg	Bad/wc med badekar, toalett, servant i skapseksjon og tørkeskap. Opplegg for vaskemaskin. <i>Vedlikehold:</i> Bad fra byggeår hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Sluket bør renses regelmessig for å unngå vannansamling i slukhalsen.
320 Varme	Panelovner. Stråleovn på bad.
400 Elkraft	Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 35 amp. hovedsikringer. <i>Vedlikehold:</i> Stikkontakt på bad er ikke jordet.
900 Annet	Dørtelefon. Kabel-tv. Mulighet for bredbånd.

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	900 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	200 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	700 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	750 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 450 000

Markeds- og låneverdi

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