



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 1081 i

Hovseterveien 36 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 beskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.
Leilighet med god planløsning, beliggende i 1. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til innglasset/isolert terrasse. Disponerer i tillegg hage med terrasseplattning.
Usjenert beliggenhet. Gode solforhold.
Leiligheten er velholdt men det er behov for generell oppussing/modernisering. Badet er pusset opp i senere år.

Garasjeplass 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	2 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 700 000

Bekkestua, 24.03.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1081 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 36 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Per Otto Østereng

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.03.2006

- Per Otto Østereng, 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. 1081 Etasje 1

Eier adkomstdok.: Evelyn Tønnesen (dødsbo)

Selskap/borettslag: Meklenborg Borettslag

Leilighetstype: Andelsleilighet

Andelsnummer: 86 Pålydende: 100

Obligasjonsnummer: 86 Pålyd./innsk.: 26 400

Husleie pr. mnd.: Kr 2 035

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

Forsikringselskap: KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175

Kommentar: Fellespolise for borettslaget.

Bygninger på eiendommen Adelsleilighet

Byggeår: 1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1081 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 36 A, 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
1. etasje	89	83	83	Entre, garderobe, stue/spisestue med utgang til innglasset terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad, wc, vaskerom. Innglasset/isolert 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	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. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og balkongdør fra byggeår med doble isolerglass. Vinduer fra 1992 med doble isolerglass på soverommene. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader. Foldedør mellom stue og kjøkken. 245 Kledning/overflater innervegger Tapet, malte flater, fliser på bad. 254 Gulv og overflate Tepper, laminat og belegg, fliser på bad. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. 271 Kjøkkeninnredning Innredning fra byggeår med malte glatte fronter, stålbenk med vask og utslagsvask, laminat benkeplate, fliser mellom over- og underskap, vifte. Opplegg for oppvaskmaskin. 272 Garderobe Garderobeskap på soverommene.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1081 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 36 A, 0768 OSLO

285 Verandaer og terrasser	Isolert/innglasset terrasse med teppe, strømuttak og belysning. Markise med motorstyring.
310 Sanitæranlegg	Dusjbad med dusjkabinett og servant i skapseksjon. Separat wc med toalett og servant med underskap. Vaskerom med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i kjøkkenskap. <i>Påkostninger:</i> Badet er pusset opp i senere år. <i>Vedlikehold:</i> Det er uvisst hvordan våtsonene er utført med membraner. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå direkte vannbelastning på gulv- og veggflater. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen.
320 Varmer	Panelovner. Varmekabler på bad.
400 Elkraft	Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.
900 Annet	Dørtelefon. Kabel-tv.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år: 24 420	
	Sum utgifter Kr:	24 420

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Adelsleilighet	1 400 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 150 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	850 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 000 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 700 000