



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 4015 i

Hovseterveien 56 C

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 usjenert og attraktiv beliggenhet på Hovseter.
Lys og meget delikat endeleilighet med god planløsning, beliggende i 4. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til innglasset terrasse. Utsyn og gode solforhold.
Leiligheten er generelt pusset opp i 2002 inkl. ny kjøkkeninnredning og oppusset bad. Parkett fra 2005.

Leiligheten disponerer 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	2 350 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 000 000

Bekkestua, 07.04.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4015 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 56 C, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Thor Arne Ljøsterød

Besiktigelse, tilstede

Dato: 05.04.2006

- Eier, som også ga opplysninger.
- Christian Dahl Takstmann Tlf: 67 12 41 12

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:

EDR

Opplysninger om adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår er hentet fra www.eiendomsdata.no

Andre dok./kilder:

Eier
Forretningsfører

Opplysninger fra OBOS.

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 4015 Etasje 4

Eier adkomstdok.: Thor Arne Hasle Ljøsterød

Selskap/borettslag: Meklenborg Borettslag

Leilighetstype: Andelsleilighet

Andelsnummer: 272 Pålydende: 100

Obligasjonsnummer: 272 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 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

Forsikringsselskap: KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175

Kommentar: Fellespolise for borettslaget.

Bygninger på eiendommen

Adelsleilighet

Byggeår: 1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4015 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 56 C, 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 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. Innglasset terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod på ca. 2 m ² . Utebod på ca. 3 m ² . Garasje plass 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, 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. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og balkongdør fra byggeår med doble isolerglass. Nyere vinduer med doble isolerglass på soverommene. 243 Vinduer, dører i innervegg Malte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Malte plater, malt fiberduk, malt miljøstri, felt med mosaikkfliser på wc, fliser på bad. 254 Gulv og overflate Parkett, fliser på bad, wc og vaskerom. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. 271 Kjøkkeninnredning Tidsmessig innredning fra 2002. Heltre benkeplater, nedfelt kum, stålplater over vaskebenk, mosaikkfliser over benk ved komfyr, kullfiltervifte i stålhette. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4015 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 56 C, 0768 OSLO

272	Garderobe Skyvedørgarderobe i entre og ett soverom.
285	Verandaer og terrasser Innglasset terrasse med skiferheller, stråleovn og strømuttak.
310	Sanitæranlegg Dusjbad med dusjhjørne og servant med underskap. Vaskerom med benk med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin. Separat wc med servant på benkeplate og toalett. Varmtvannsbereder fra 1999 på ca. 116 liter, plassert i kjøkkenskap. <i>Vedlikehold:</i> Badet er pusset opp i 2002. Det er brukt smøremembran på tidligere gulvbelegg. Rørgjennomføring i gulv i dusjhjørnet. Endevegg i badet skal utbedres pga. sprekk i fliser og kondensskade i overgang mellom vegg og himling. Det er tatt forbehold i taksten om at dette er utbedret.
320	Varme Panelovner. Varmekabler på bad. Felt med varmemefolie i gulv i kjøkken, vaskerom og wc.
400	Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.
900	Annet Dørtelefon. Kabel-tv. Spesialbygget kasse/hylle for tv i stue.

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 el.l.		50 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 450 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		900 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		2 350 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 350 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 000 000