

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 3055 i

Hovseterveien 44 B

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.
Hyggelig leilighet med god planløsning, beliggende i 3. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til terrasse. Gode solforhold. Heis i gården.

Leiligheten er generelt pusset opp i 2005 med nymalte overflater, ny parkett og nye gulvbelegg mm.

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

Bekkestua, 12.05.2006



Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3055 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 44 B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Lise Beathe Hov og Tommy Jensen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 10.05.2006

- Lise Beathe Hov, 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. 3055 Etasje 3
Eier adkomstdok.:	Lise Beathe Hov og Tommy Jensen
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	228 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer:	228 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

Forsikringselskap:	KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175
Kommentar:	Fellespolise for borettslaget.

Bygninger på eiendommen Adelsleilighet

Byggeår:	1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.
-----------------	------------------------------------

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3055 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 44 B, 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
3. etasje	89	83	83	Entre, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad, wc, vaskerom, arbeidsrom. Terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod på ca. 4 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 boretslaget 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 glatte dørblader, foldedører i kjøkken. 245 Kledning/overflater innervegger Malt glassfiberstrie, malt strie. Malt glassfiberstrie i bad. 254 Gulv og overflate Parkett i stue, kjøkken og arbeidsrom, for øvrig belegg. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. 271 Kjøkkeninnredning Innredning med malte profilerte fronter, stålbek med vask og utslagsvask, laminat benkeplate. Integrrert komfyr med keramisk topp. Opplegg for oppvaskmaskin. <i>Vedlikehold:</i> Det skal legges fliser mellom over- og underskap. Påbegynt på befaringsdagen.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 3055 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 44 B, 0768 OSLO

285 Verandaer og terrasser	Innglasset terrasse.
310 Sanitæranlegg	Bad med badekar og servant med underskap. Nyere skap og servant. Separat wc med toalett og servant med underskap. Vaskerom med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i kjøkkenskap. <i>Vedlikehold:</i> Gulvbelegg/membranløsning fra byggeår.
320 Varme	Panelovner.
400 Elkraft	Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 35 amp. hovedsikringer. Anlegget er kontrollert og utbedret for mangler i 2006.
900 Annet	Dørtelefon. Kabel-tv.

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		1 450 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 200 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		800 000
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