



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til

Aksjeleilighet i

Hekkveien 3

0571 OSLO

Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 402

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Boligen er sentalt beliggende på Carl Berner med kort vei til barnehage, skole, offentlig kommunikasjon (T-bane), alle typer servicetilbud og forretninger samt idrettsanlegg. Parkanlegg i umiddelbar nærhet. Meget barnevennlig område. En lys og trivelig leilighet beliggende i et meget attraktivt og populært boligområde.

Pent opparbeidet fellesareal med bruksrett til hage/kulturpark. Asfaltert innkjørsel med varmekabler. Biloppstillingsplass med oblat.

Leiligheten holder en noe eldre standard med fellesutgifter på kr 1630,- som inkluderer kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold, varmt vann, fellesvaskeri, sentralvarme, trappevask og kabel TV.

Biloppstillingsplass etter oblat.

Markeds- og låneverdi

Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 290 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 100 000

16.05.2006

ingeniør/takstmann Ole Petter Røgeberg

Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 402 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Aksjeleilighet i - Hekkveien 3, 0571 OSLO

Oppdrag og forutsetninger

Verdi- og lånetakst

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.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Boligareale er oppgitt iht. NS 3940 og retningslinjer for arealmåling uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

Rekvirent

Rekvirert av:	Kjetil Strømme
----------------------	----------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 15.05.2006	- ingeniør/takstmann Ole Petter Røgeberg Tlf.: 91583201 - Kjetil Strømme
-------------------------	---

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse i følge Norsk Eiendomsinformasjon pr. 09.04.06
Andre dok./kilder:	Eier	Opplysninger vedrørende påkostninger og vedlikehold av leiligheten er oppgitt av eier.
	Forretningsfører	Opplysninger om forsikringsforhold.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Taksthusets planskisse.	1

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 402 Etasje 4.
Eier adkomstdok.:	Kjetil Strømme
Selskap/borettslag:	Furulund 2 AS
Leilighetstype:	Aksjeleilighet
Husleie pr. mnd.:	Kr 1 630
Kommentar:	Husleie inkl. kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold, varmt vann, fellesvaskeri, sentralvarme, trappevask og kabel TV.

**Eiendom:** Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 402 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Aksjeleilighet i - Hekkveien 3, 0571 OSLO

Tomt:	Eiet tomt. Areal 2 975 m ²
Adkomst:	Offentlig.

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS, tlf. 22 86 55 00		
Regnskapsår:	2005		
Årsregnskap:	Samlet aksjekapital:	Andel	4 421
		disp.m./formue:	
	Samlet obligasj./innsk.kap.:	Andel av fellesgjeld:	
	Omløpsmidler:		
	Kortsiktig gjeld:		
	Sum disponible midler:		
	Langsiktig gjeld:	(eks. innsk.kap.)	

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	If...skadeforsikring. Avtalenummer: 5450550
----------------------------	---

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 81 374 År 2005
-----------------------	-------------------

Bygninger på eiendommen**Aksje/andelsleilighet**

Byggear:	1955. I henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS.
-----------------	---

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.

Aksje/andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller 4. etasje	40	36	36	2 boder, fellesvaskeri og sykkelparkering. Stue med soveplass og utgang til balkong, bad/wc, kjøkken og entre. Innvendige arealer er oppmålt på stedet i henhold til NS 3940. BTA er skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	40	36	36	

Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 402 KOMMUNE OSLO

Adresse: Aksjeleilighet i - Hekkveien 3, 0571 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Aksje/andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Aksje/andelsleilighet	200 Bygning generelt Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Oppgangen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. 210 Grunn og fundamenter Fundamentert med betong, trolig til faste masser. 230 Yttervegger Murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. 233 Vinduer og dører i yttervegg Trevinduer og verandadør med 2-lags glass fra 1989. Lyd (40 dB) og brannklassifisert (B-30) entredør. Glatte innerdører. 240 Innervegger Mur - og trekonstruksjon. Overflater : Malte flater. 254 Gulv og overflate Kjellergulv: Støpt gulv. Betong etasjeskillere. Overflater: Laminat. 255 Himling og overflate Malte himlinger. <i>Vedlikehold:</i> Noen sprekker i plateskjøter på badet. 260 Yttertak Takform: flatt tak. Trekonstruksjon tekket med folie. Taket er ikke besiktiget. 271 Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning med malte skap og skuffefronter. Fliser mellom benk og overskap. Spiseplass. Kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk ut i friluft. Komfyr med induksjonstopp. Stålbenkebeslag med vaskekum og utslagsvask og ett-greps blandebatteri. Laminat benkeplate. <i>Påkostninger:</i> Noe ny kjøkkeninnredning i henhold til eier fra 2005 (benkebeslag og benkeplate ellers fra byggestart). 272 Garderobe Innebygde skap fra byggetiden. 273 Baderomsinnredning På vegger er det delvis fliser og malte flater. Terrasso på gulv. Servant med separat varmt- og kaldtvannskran. Toalett. Badekar. Originalt sluk. <i>Påkostninger:</i> Soilrør blir rensert i løpet av 2006/2007. <i>Vedlikehold:</i> Badet er bygget etter forskrifter fra byggeåret - og tilfredstiller ikke dagens krav til våtromsnormen.



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 402 KOMMUNE OSLO

Adresse: Aksjeleilighet i - Hekkeveien 3, 0571 OSLO

281 Trapper	Betongtrapper med terrasso.
285 Verandaer og terrasser	Østvendt balkong, areal ca. 2 m2.
320 Varme	Sentralvarme med radiatorer.
360 Luftbehandling	Ventilasjon med naturlig avtrekk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i friluft.
400 Elkraft	Sikringsskapet er plassert i trappoppgang med automatsikringer.
621 Personheiser	Personheis.
900 Annet	Dørtelefon med åpner. Kabel - TV. Røykvarsler og brannslukningsapparat. Fellesvaskeri er beliggende i kjeller. Opplegg for Bredbånd. Varmtvannsbereider er plassert i kjeller.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	19 560	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	1 000	
	Sum utgifter Kr:		20 560

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Aksje/andelsleilighet		940 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		200 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		740 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		547 200
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 287 200
	+ Andel disp. midler:		4 421
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 291 621

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 290 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 100 000