



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 8016 i

Hovseterveien 52 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 meget attraktiv beliggenhet på Hovseter.
Hyggelig og velholdt leilighet med god planløsning, beliggende i 8. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Stue med utgang til innglasset terrasse. Vid flott utsikt og meget gode solforhold.
Leiligheten er generelt pusset opp i senere år. Kjøkkeninnredning fra 2003. Badet oppgradert med nye fliser og nytt badekar.
Heis i gården. Leiligheten disponerer garasje plass.
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	2 250 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 900 000

Bekkestua, 20.05.2006

Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 8016 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 52 A, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Berit Rekaa

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.05.2006
- 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. 8016 Etasje 8
Eier adkomstdok.:	Berit Rekaa
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	396 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer:	396 Pålyd./innsk.: 26 400
Husleie pr. mnd.:	Kr 2 105
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:	<table border="0"> <tr> <td>Samlet andelskapital:</td> <td>41 000</td> <td>Andel</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>disp.m./formue:</td> </tr> <tr> <td>Samlet obligasj./innsk.kap.:</td> <td>10 614 000</td> <td>Andel av fellesgjeld:</td> </tr> <tr> <td>Omløpsmidler:</td> <td>790 175</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kortsiktig gjeld:</td> <td>364 867</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sum disponible midler:</td> <td>425 308</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Langsiktig gjeld:</td> <td>3 000</td> <td>(eks. innsk.kap.)</td> </tr> </table>	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.)
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.: 8016 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 52 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
8. etasje	89	83	83	Entre, garderobe, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad/wc, separat wc, vaskerom. Innglasst terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod på ca. 4 m ² . Garasjeplass i eksternt bygg.
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. B-30 inngangsdør. 243 Vinduer, dører i innervegg Finerte dørblader. 245 Kledning/overflater innervegger Malt strie, malt glassfiberstrie, fliser på bad. 254 Gulv og overflate Laminat, korkfliser i kjøkken, belegg i vaskerom og wc, fliser på bad. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. <i>Vedlikehold:</i> Felt med malingsavflassing/krakelering i maling på badromshimling. 271 Kjøkkeninnredning Tidsmessig innredning fra 2003 med finerte fronter, laminat benkeplate med frontlist, beslag med kum, vifte i stålhette. Integrert komfyr med keramisk topp. Opplegg for vaskemaskin. Nisje for kjøleskap.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 8016 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 52 A, 0768 OSLO

	310 Sanitæranlegg Bad/wc med badekar, servant med underskap og toalett. Vaskerom med skap, tørkeskap og benk med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin. Separat wc med servant og toalett. Varmtvannsberederer plassert under benk på vaskerom (eldre bereder med nyere termostat). <i>Vedlikehold:</i> Badet er pusset opp med nye gulvfliser på de gamle. Det er brukt smøremembran på vegger. Sluket er ikke skiftet og bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen. 320 Varme Panelovner. Stråleovn på bad. 400 Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv.
--	---

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år: 25 260 Sum utgifter Kr: 25 260
------------------------	--

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. 150 000 Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr: 1 350 000 Tillegg for normale tomtekostnader: 900 000 Teknisk verdi: Teknisk verdi av takstobjektet Kr: 2 250 000
-----------------------------	--

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 2 250 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 1 900 000