



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
Andelsleilighet
Hovseterveien 46 B
0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 313 Leil.nr.: 5038
Meklenborg borettslag v/OBOS

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Sjur Arne Haram

Sivilingeniør og takstmann MNTF



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til

Andelsleilighet

Hovseterveien 46 B

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 313 Leil.nr.: 5038

Meklenborg borettslag v/OBOS

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.

Verdiansettelse: Markedsverdi- og låneverdi. Egne forutsetninger.

Takstverdien er satt på bakgrunn av et helhetsinntrykk, ikke basert på arealer. Rekvirent/Eier plikter å lese igjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feilopplysninger/mangler før bruk. Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Sammenfattet beskrivelse

Røa/Hovseter: 2-roms andelsleilighet i boligblokk. Leiligheten ligger i 5. etasje og har 10,5 m2 balkong som vender mot vest, bra med kveldssol. Nyere manuell terrassemarkise. Populært borettslagsområde på Hovseter i Oslo kommune med kort vei til forretninger, skoler, off.kommunikasjon som buss og bane. Ca 15 min gangavstand til Bogstadvannet med rekreasjonsmuligheter. Felles opparbeidet og beplantet borettslagstomt med bl.a. hyggelige grøntarealer, lekearealer etc. Leiligheten er tilknyttet Meklenborg borettslag. Det medfølger garasjeplass til leiligheten. Det er adkomst til leiligheten med personheis. Leiligheten har normalt god innvendig standard. Lyse innvendige flater. 1 bod i fellesarealer medfølger leiligheten.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 250 000

Oslo, 09.05.2006

Sjur Arne Haram
Sivilingeniør og takstmann MNTF



Gyldig rapport skal være på NTF's fargede originalpapir for rapportssikring. Programmet kan kun brukes av NTF's medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: SAH	Oppdr.nr: 268	Bef.dato: 08.05.2006	Initialer: <i>SAH</i>	Side: 2 av 5
--	--------------	---------------	----------------------	-----------------------	--------------



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 313 Leil.nr.: 5038 KOMMUNE OSLO
Adresse: Andelsleilighet - Hovseterveien 46 B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Kai Olsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 08.05.2006
- Sjur Arne Haram Takstmann Tlf.: 922 17 065
- Kai Olsen Andelshaver

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Kvitt. fellesutgifter Årsoppgave fra borettslaget EDR	Fremvist. Likningsoppgave fra OBOS fremvist Norges Eiendommer
Andre dok./kilder:	Eier	Andelshaver påviste leiligheten og gav opplysninger

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 5038 Etasje 5
Eier adkomstdok.:	Kai M Olsen
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Husleie pr. mnd.:	Kr 1 543
Kommentar:	Inkluderer bl.a leie av garasje plass.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 24 085 m ² Felles tomt for borettslaget.
Adkomst:	Offentlig adkomst

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS, telefon 22865500
Regnskapsår:	2005
Årsregnskap:	Samlet andelskapital: Andel 5 675 disp.m./formue: Samlet obligasj./innsk.kap.: Andel av fellesgjeld: 6 Omløpsmidler: Kortsiktig gjeld: Sum disponible midler: Langsiktig gjeld: (eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger:	Opplyst på fremviste likningsoppgave fra OBOS

Forsikringsforhold

Kommentar: Fellespolise for borettslaget.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 145 982 År 2005

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår: 1973. EDR



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 313 Leil.nr.: 5038 KOMMUNE OSLO
Adresse: Andelsleilighet - Hovseterveien 46 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.

Boligblokk

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Leiligheten	54	50	50	Inneholder: Entre, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til overbygget balkong. Arealer av innvendige vegger og sjakter er medtatt som BOA.
Sum bygning	54	50	50	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Boligblokk

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Boligblokk	
	200 Bygning generelt Frittliggende høyblokk oppført i 1973.
	210 Grunn og fundamenter Fundamentert med betong på antatt faste masser.
	230 Yttervegger Bærende betongskiver. Fasadevegger med flater av fasadeplater.
	243 Vinduer, dører i innervegg Vinduer er isolerglassvinduer. Skyve terrassedør med isolerglass og fotpedal fra byggeår. Vinduer med spalteventiler. Innvendige dører er malte lettdører fra byggeår. Finert entredør.
	245 Kledning/overflater innervegger Innervegger med overflater av malt veggflater og malt strie.
	250 Dekker Etasjeskillere i prefabrikerte betongelementer.
	254 Gulv og overflate Laminat og vinyl. Laminat ny i 2003.
	255 Himling og overflate Himlingen er malt betong.
	260 Yttertak Flat yttertakkonstruksjon. Antatt teknet med papp (Ikke besiktiget).
	271 Kjøkkeninnredning Laminat kjøkkeninnredning med fronter av heltre furu med profiler. Laminat benkeplate. Ventilator med kullfilter over komfyrplass. Innbygget benkebereder skjult i innredning.
	284 Balkonger Balkong utenfor stuen, vestvendt (kveldssol). Betongkonstruksjon. Malt gulv. Utvendig manuell terrassemarkise.
	300 VVS Natulig ventilasjon med ventiler i sjakt. Tilluft fra spalteventil i vindu. Originalt røropplegg for vann/avløp. Benkebereder i underskap på kjøkken.

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Bruksnr. 313 Leil.nr.: 5038 KOMMUNE OSLO**Adresse:** Andelsleilighet - Hovseterveien 46 B, 0768 OSLO

310 Sanitæranlegg	Baderom med badekar, klosett og innredning med servant. Opplegg og plass for vaskemaskin. Tørkeskap. Vinyl på gulv og malte veggflater. Original sluk i gulv. Tettesjikt og røropplegg fra byggeår. Det ble benyttet Protimeter MMS fuktindikator mot utsatte flater på baderom. Denne indikerte fukt i skillevegg mot vaskemaskin (lettvegg).
320 Varme	Elektrisk oppvarming med panelovner.
330 Brannsløkking	Pulverapparat. Røykvarslere montert.
400 Elkraft	Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 - 30 år. Samsvarserklæring på elektroarbeider utført etter 1.juli 1999 må fremskaffes. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og er derfor et viktig dokument.
900 Annet	Porttelefonanlegg, telefon og kabel-TV tilknytning. 1 bod medfølger i fellesarealer. (Ikke besiktiget).

VERDIBEREGNING**Årlige utgifter**

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	18 516	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum utgifter Kr:		28 516

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Boligblokk		1 310 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		180 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 130 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		650 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 780 000
	+ Andel disp. midler:		5 675
	- Andel fellesgjeld:		6
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 785 669

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 450 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 250 000