



## Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til  
leilighet nr. 1053 i

### Hovseterveien 44 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 sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.  
Leilighet med god planløsning, beliggende i høy 1. etasje. Utgang til terrasse fra stue.  
Heis i gården.  
Leiligheten disponerer garasje plass i bygget.

Pent opparbeidete fellesarealer med stensatte gangveier, plen, beplantning og lekeplasser mm. Gode solforhold.

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 2005 for mer informasjon om borettslaget.

#### Markeds- og låneverdi

|                                            |    |           |
|--------------------------------------------|----|-----------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi):          | Kr | 1 450 000 |
| Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): | Kr | 1 230 000 |

Bekkestua, 21.08.2006

Alexander Hotvedt  
Takstmann/Tømrrmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1053 KOMMUNE OSLO  
Adresse: Hovseterveien 44 A, 0768 OSLO

### Rekvirent

Rekvirert av: Kaare Magnus Bergsland

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.08.2006 - Alexander Hotvedt Takstmann Tlf.: 90133963  
- Kaare Magnus Bergsland Eier

### Dokumentkontroll

|                      |                |                                                                                                                                                                     |
|----------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dokumenter fremvist: | EDR            | Utskrift fra "Norges Eiendommer" á jour pr. 12.08.2006 - opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår |
| Andre dok./kilder:   | Eier<br>Megler | Som ga opplysninger.<br>Utskrift fra forretningsfører                                                                                                               |

### Eiendomsdata

|                     |                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Leilighet nr.:      | Leilighet nr. 1053 Etasje 1                                                                   |
| Eier adkomstdok.:   | Kaare Magnus Bergsland                                                                        |
| Selskap/borettslag: | Meklenborg Borettslag                                                                         |
| Leilighetstype:     | Andelsleilighet                                                                               |
| Andelsnummer:       | 63 Pålydende: 100                                                                             |
| Obligasjonsnummer:  | 63 Pålyd./innsk.: 21 400                                                                      |
| Husleie pr. mnd.:   | Kr 1 509                                                                                      |
| Kommentar:          | -inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester og garasje plass mm.                                  |
| Tomt:               | Eiet tomt. Areal 39 100 m <sup>2</sup> Hele borettslaget. Areal i hht. opplysninger fra OBOS. |
| Adkomst:            | Offentlig vei. Private internveier.                                                           |

### Årsregnskap

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forretningsfører: | OBOS Telefon 22 86 55 00                                                                                                                                                                                                                                        |
| Regnskapsår:      | 2005                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Årsregnskap:      | Samlet andelskapital: 41 000 Andel<br>disp.m./formue:<br>Samlet obligasj./innsk.kap.: 10 614 000 Andel av fellesgjeld:<br>Omløpsmidler: 3 614 819<br>Kortsiktig gjeld: 440 583<br>Sum disponible midler: 3 174 236<br>Langsiktig gjeld: 3 000 (eks. innsk.kap.) |

### Forsikringsforhold

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Forsikringsselskap: | KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175 |
| Kommentar:          | Fellespolise for borettslaget.           |

**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1053 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 44 A, 0768 OSLO

### Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

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

### 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.

### Andelsleilighet

| Etasje      | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Boligareal<br>BOA m <sup>2</sup> | Anvendelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. etasje   | 55                                | 50                               | 50                               | Entre, stue med utgang til terrasse, åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/wc.<br>Overbygget terrasse på ca. 11 m <sup>2</sup> .<br>Kjellerbod på 4 m <sup>2</sup><br>Div. fellesrom.<br>Garasjeplass i kjeller.<br>Arealene er oppmålt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Arealene er avrundet. |
| Sum bygning | 55                                | 50                               | 50                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD

#### Andelsleilighet

| Lokalisering           | Bygningsdel/beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Andelsleilighet</b> | <p><b>200 Bygning generelt</b><br/> Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon, fasader av betongelementer med singel, panelvegg mot terrasser, betongelementer som etasjeskillere, oppført takkonstruksjon med antatt papptekking.<br/> Heis i gården.<br/> <i>Vedlikehold:</i><br/> Yttervegg/vinduer/dører mot terrasser i borettslaget skal skiftes.<br/> Finansieringsform er foreløpig ikke klarlagt.<br/> Utført og fremtidig vedlikehold er beskrevet i årsberetningen for 2005.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b><br/> Vinduer og terrassedør med doble isolerglass.<br/> B-30 inngangsdør.<br/> <i>Vedlikehold:</i><br/> Terrassedør er slitt, ett punktert vindu.</p> <p><b>243 Vinduer, dører i innervegg</b><br/> Finerte dørblader.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b><br/> Malte plater, malt tapet, malt glassfiberstrie på bad.<br/> <i>Vedlikehold:</i><br/> Vanlig pent holdt, noe bruksslitasje.</p> |



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1053 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 44 A, 0768 OSLO

- 254 Gulv og overflate**  
Tynnparkett, belegg på bad.  
*Vedlikehold:*  
Tynnparkett kan ikke slipes. Listverk er ikke montert.
- 255 Himling og overflate**  
Malte betongelementer.
- 271 Kjøkkeninnredning**  
Innredning fra 1998 med glatte laminat fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum. Kullfiltervifte, opplegg for oppvaskmaskin. Benkebereder på 135 liter fra byggeår.  
Barløsning mellom kjøkken og stue.
- 285 Verandaer og terrasser**  
Overbygget terrasse på ca. 11 m<sup>2</sup> i betong.  
*Vedlikehold:*  
Malingsavflassing på vegg og tak.
- 310 Sanitæranlegg**  
Bad/wc med badekar, toalett, servant i skapseksjon. Opplegg for vaskemaskin.  
*Påkostninger:*  
Nytt toalett i 2003.  
*Vedlikehold:*  
Bad fra byggeår hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Sluket bør renses regelmessig for å unngå vannansamling i slukhalsen.
- 320 Varme**  
Elektrisk oppvarming.
- 400 Elkraft**  
Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.  
35 amp. hovedsikringer. Automatsikring til kurs for v.vann.  
*Vedlikehold:*  
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon.  
2 downlights på kjøkken er deffekt, skal utbedres av eier.
- 900 Annet**  
Dørtelefon.  
Kabel-tv. Mulighet for bredbånd.



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1053 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 44 A, 0768 OSLO

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

|                 |                                    |        |        |
|-----------------|------------------------------------|--------|--------|
| Årlige utgifter | Husleie pr. år:                    | 18 108 |        |
|                 | Ansatte vedlikeholdskostn.:        | 3 000  |        |
|                 | Sum utgifter Kr:                   |        | 21 108 |
|                 | Vedlikehold gjelder indre forhold. |        |        |

### Teknisk verdiberegning

|                      |                                                                  |  |           |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| Normale byggekostn.: | <i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i> |  |           |
|                      | Andelsleilighet                                                  |  | 900 000   |
|                      | Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.        |  | 250 000   |
|                      | Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:                            |  | 650 000   |
|                      | Tillegg for normale tomtekostnader:                              |  | 800 000   |
| Teknisk verdi:       | Teknisk verdi av takstobjektet Kr:                               |  | 1 450 000 |

### Markeds- og låneverdi

|               |                                               |           |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------|
| Markedsverdi: | Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:          | 1 450 000 |
| Låneverdi:    | Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: | 1 230 000 |