

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 4041 i

Hovseterveien 42 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 attraktiv beliggenhet på Hovseter.

Lys og delikat leilighet med god planløsning, beliggende i 4. etasje. Stue med utgang til terrasse. Flott utsyn. Ettermiddag/kveldssol.

Leiligheten har generelt nymalte overflater og dels nye gulv.

Pent opparbeidete fellesarealer med plen, beplantning og lekeplasser mm.

Mulighet for å leie garasjeplass i borettslaget.

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 mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 275 000

Bekkestua, 15.09.2006



Christian Dahl
Takstmann/Murmester



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4041 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 42 B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Jostein Svendsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.09.2006
- 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 Opplysninger fra OBOS.
Forretningsfører

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 4041 Etasje 4
Eier adkomstdok.: Jostein Svendsen
Selskap/borettslag: Meklenborg Borettslag
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 298 Pålydende: 100
Obligasjonsnummer: 298 Pålyd./innsk.: 19 400
Husleie pr. mnd.: Kr 1 421
Kommentar: -inkl. trappevask, kabel-tv og vaktmester mm.
Tomt: Eiet tomt. Areal 39 100 m² 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
disp.m./formue:
Samlet obligasj./innsk.kap.: 10 614 000 Andel av fellesgjeld:
Omløpsmidler: 3 614 819
Kortsiktig gjeld: 440 583
Sum disponible midler: 3 174 236
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.: 4041 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 42 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
4 .etasje	59	54	54	Entre, garderobe/bod, stue med utgang til terrasse, soverom, kjøkken, bad/wc. Garderobe/bod er medregnet i BOA. Terrasse på ca. 10 m ² . Kjellerbod.
Sum bygning	59	54	54	

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, garasjer utbedres og ventilasjonsanlegg oppgraderes. Finansieringsform er foreløpig ikke klarlagt. Utført og fremtidig vedlikeholdsoppgaver er beskrevet i årsberetningen for 2005 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og terrassedør med doble isolerglass. 243 Vinduer, dører i innervegg Malte glatte dørblander. Blyglassdør til stue. 245 Kledning/overflater innervegger Malt tapet, malt glassfiberstrie, malt duk. Malte brystningsfliser og malt strie på bad. 254 Gulv og overflate Parkett, laminat, belegg på bad. <i>Påkostninger:</i> Ny laminat i entre, garderobe, kjøkken og soverom. Parkett i stue er slipt. 255 Himling og overflate Malte betongelementer. 271 Kjøkkeninnredning Eldre malt innredning, stålbenk med vask og utslagsvask, heltre benkeplater, kullfiltervifte. <i>Påkostninger:</i> Nye benkeplater.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 4041 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 42 B, 0768 OSLO

	272 Garderobe Godt med garderobeskap.
	285 Verandaer og terrasser Terrasse med markise. <i>Påkostninger:</i> Nymalte flater.
	310 Sanitæranlegg Bad/wc med badekar, servant og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider i kjøkkenskap. <i>Vedlikehold:</i> Bad fra byggeår. Lekk toalettsisterne.
	320 Varme Elektrisk. Stråleovn på bad.
	400 Elkraft Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer.
	900 Annet Dørtelefon. Kabel-tv.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	17 052	
	Sum utgifter Kr:		17 052

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Adelsleilighet	1 000 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	200 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	800 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 500 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 500 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 275 000