



Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
Aksjeleilighet
Hekkveien 3
0571 OSLO

Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 101

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Tom Linder

Frode Grønning

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til

Aksjeleilighet**Hekkveien 3**

0571 OSLO

Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 101

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Carl Berner/Hasle, i Oslo kommune. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, butikker, Tøyenbadet, Tøyenparken m.m. Leiligheten har normale lys- og solforhold.

Fellesarealer og park rett utenfor.
Felles biloppstillingsplasser.

Området består i det vesentligste av blokkbebyggelse.

Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt, oppgradering må påregnes. Vedr. tillegg for ekstra standard vises til takstdokumentets avsnitt "konstruksjoner og innvendige forhold, pkt. 900".

Det ble foretatt tester med fuktindikator på befaringen og det ble registrert fuktforskjeller, som er nærmere beskrevet under pkt. "konstruksjoner og innvendig forhold".

Det pågår rørfornyelse av soilrør i borettslaget.

Førrfører opplyser at det er tatt opp et lån i borettslaget vedr. fornyelse av soilrør og det vil da bli en økning av andel av fellesgjeld.

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter og husordensregler.

Leiligheten er vurdert ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Markeds- og låneverdi

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 550 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 240 000

19.03.2007



Tom Linder



Frode Grønning

Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 101 KOMMUNE OSLO
Adresse: Aksjeleilighet - Hekkveien 3, 0571 OSLO

Oppdrag og forutsetninger

Verdi- og lånetakst i forbindelse ved salg.
 Denne taksten erstatter tidligere takst med utskrifts dato 01.03.2007.

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 og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
 Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.
 Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk: møbler, innredninger, løsøre o.l. ikke er flyttet på.

Rekvirent

Rekvirert av: Trude Håland

Besiktigelse, tilstede

Dato: 21.02.2007
 - Frode Grønning Takstmann
 - Trude Håland

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Årsberetning/regnskap
 Forretningsfører
 EDR Norsk Eiendomsinformasjon
Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 101 Etasje 1
Eier adkomstdok.: Trude Håland og Alexis Hinojosa
Selskap/borettslag: Furulund II Borettslag
Leilighetstype: Aksjeleilighet
Aksjenummer: 1 og 2 Aksjeinnskudd: Kr 2 248
Obligasjonsnummer: 101 Pålyd./innsk.: Kr 18 200
Felleskostn. pr. mnd.: Kr 2 790
Kommentar: Husleien inkluderer bl.a: kabel-tv, felles byggforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjenester, trappevask, varmtvann, fyring, fellesvaskeri m.m.
Tomt: Eiet tomt. Areal 2 975,6 m² Iflg. årsberetning for borettslaget.
Adkomst: Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning Tlf: 22865999
Regnskapsår: 2005
Årsregnskap: Samlet aksjekapital: 100 036 Andel 8 896
 disp.m./formue:
 Samlet obligasj./innsk.kap.: Andel av fellesgjeld:
 Omløpsmidler: 431 280
 Kortsiktig gjeld: 94 300
 PF nr. 6792-20-00

www.norges-takst.no

Gyldig rapport skal være på NTF's fargede originalpapir for rapportssikring. Programmet kan kun brukes av NTF's medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: Frode Grønning	Oppdr.nr: 20076039	Bef.dato: 21.02.2007	Side: 3 av 6
--	-------------------------	--------------------	----------------------	--------------

Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 101 KOMMUNE OSLO
Adresse: Aksjeleilighet - Hekkveien 3, 0571 OSLO

Andre opplysninger:	Sum disponible midler: 336 980 Langsiktig gjeld: 737 050 (eks. innsk.kap.) Andel av disp. midler og fellesgjeld er pr. 31.12.06. Opplyst av forretningsfører pr. tlf.
----------------------------	--

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	If... Avtalenummer: 5450550
Kommentar:	Fellespolise i borettslaget.

**Bygninger på eiendommen
Aksjeleilighet**

Byggeår:	1955. Iflg. EDR.
Anvendelse:	Leiligheten er bebodd av eiere.

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.

Aksjeleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller				2 egne kjellerboder. Fellesvaskeri.
1. etasje	97	87	87	Entre, 3 soverom, bad, stue og kjøkken. Takhøyde er ca 2,6 m. Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. BTA er skjønnsmessig anslått.
Sum bygning	97	87	87	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Aksjeleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Aksjeleilighet	210 Grunn og fundamenter Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. 230 Yttervegger Hovedbærekonstruksjon i mur, pusset og malt. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer med 2-lags glass og trekarmen. Finert entredør. 240 Innervegger Murvegger. Overflatebehandling: malt strie. 243 Vinduer, dører i innervegg Malte glatte innerdører. 254 Gulv og overflate Betongdekke. Overflatebehandlinger: laminat og fliser. Det ble foretatt tester med fuktindikator på bad, og det ble registrert fuktforskjeller i badegulvet/veggen. Dette antas ikke være noe problem så lenge badegulvet er riktig oppbygd med membran.

www.norges-takst.no

Tlf.nr: 67 92 20 00

Gyldig rapport skal være på NTF's fargede originalpapir for rapportssikring. Programmet kan kun brukes av NTF's medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: Frøde Grønning	Oppdr.nr: 20076039	Bef.dato: 21.02.2007	Side: 4 av 6
---	----------------------------	-----------------------	-------------------------	-----------------



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 101 KOMMUNE OSLO

Adresse: Aksjeleilighet - Hekkveien 3, 0571 OSLO

	Badet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.
255 Himling og overflate	Betongdekke. Overflatebehandling: malte flater.
260 Yttertak	Yttertaket er ikke inspisert.
270 Fast inventar	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Plassbygde garderober. <i>Vedlikehold:</i> Eldre kjøkkeninnredning.
281 Trapper	Felles trappegang med betongtrapp.
284 Balkonger	Balkong utenfor stue, forankret til bygning. Størrelse 2 m ² .
315 Sanitærutstyr	Bad med servantskap, servant, veggmontert wc og dusjhjørne. Det er røropplegg for vann på et soverom. <i>Vedlikehold:</i> Eldre bad, modent for oppgradering/rehabilitering.
320 Varme	Sentralfyringsanlegg med radiatorer.
400 Elkraft	El. anlegg er ikke kontrollert av takstmann, da dette må utføres av godkjent el-takstmann.
450 Elvarme	Stråleovn på bad.
540 Alarm- og signalanlegg	Leiligheten har iflg. eier kabel-tv og callinganlegg.
621 Personheiser	Bygningen har personheis.
900 Annet	Som tillegg for ekstra standard er bl.a. følgende beregnet: balkong, kabel-tv, callinganlegg, sentralfyringsanlegg med radiatorer m.m.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	33 480	
	Sum kostnader Kr:		33 480
	Det er ikke beregnet utgifter for strøm, fyring og vedlikehold.		

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Aksjeleilighet		1 830 000
	Tillegg for påkostninger		50 000
	Sum normale byggekostnader Kr:		1 880 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		180 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		1 700 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		850 000

www.norges-takst.no

TEK. 87/92-2000



Eiendom: Gårdsnr. 125 Bruksnr. 119 Leil.nr.: 101 KOMMUNE OSLO

Adresse: Aksjeleilighet - Hekkveien 3, 0571 OSLO

Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 550 000
	+ Andel disp. midler:	8 896
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	2 558 896

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 550 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 240 000