



RAPPORTANSVARLIG:

Ing.H.Rygh A/S

Haakon Rygh

c/o Ing. H. Rygh A/S Bekkelagsveien 7 e, 1177 OSLO

Tlf: 22 74 78 50

Faks:

E-post: ing.h.rygh@c2i.net

VERDI- OG LÅNETAKST AKSJE-/ANDELSLEILIGHET

Adresse
Matrikkelnr.

HOVSETERVEIEN 34 B, 0768 OSLO
Gnr. 31 Bnr. 311 m.fl. Andel-/aksjenr. 249 Leil.nr.
3076

Kommune
Eier(e)
Dato for befaring

Oslo
Karin og Morten Bosseng
26.07.2006

Boligareal:
Normal markedsverdi:
Anbefalt låneverdi:

83 m²
kr 2 300 000
kr 2 000 000

VERDI- OG LÅNETAKST
aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

1. Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse HOVSETERVEIEN 34 B		Gnr. 31	Bnr. 311 m.fl.	Fnr.
Postnr. 0768	Poststed OSLO	Kommune Oslo	Område/bydel Hovseter	
Rekvirent Karin og Morten Bosseng			Type bygg Høyblokk	Byggeår 1972
Tilstede/opplysninger gitt av Eier			Besiktigelsesdato 26.07.2006	
Forsikringsselskap KLP skadeforsikring		Polisenummer 200 30 110	Type forsikring Fullverdi	

2. Eier(e)/Adkomstdokumenter m.m.

Eier(e) til adkomstdok. Karin og Morten Bosseng	Selskapets- / borettslagets navn MEKLENBORG	Type leilighet Andelsleilighet tilknyttet boligbyggerlag
Leilighetsnummer 3076	Andel-/aksjenr. 249	Opprinnelig innskudd 26400
Forretningsfører Obos tlf: 22 86 55 00		Antall enheter i selskapet/borettslaget 412 andelsleiligheter
Pålydende aksje-/ andelsbrev 100	Månedlig andel av fellesutgifter 2068	Likningsverdi kr 201.000,-år 2005
Inkludert i andel av fellesutgifter Kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester		

3. Premisser - Generelle opplysninger

Verditaksten er utført etter Nito's regler og retningslinjer, samt de norske standardene NS 3451 og NS 3940.

Taksten er basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket og supplert med enkle målinger, blandt annet arealmålinger.

Leiligheten var bebodd og eier var tilstede og ga opplysninger.

Bad / wc er utbedret i regi av Bademiljø as og gjennomføring av ferdigbefaring er rett rundt hjørnet, skal gjøres samme dag som taksten ble avholdt.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

4. Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
39100	☐ Festet ☒ Eiet		
Beskrivelse 3-roms i 3 etg. med nordvest vendt balkong, innglasset ca 11 m ² i Hovseterveien 34 b på Hovseter. Utsikt over gårdsrom og grøntanlegg. Egen garasje plass i felles garasjeanlegg med automatisk portåpner. Blokkbebyggelse med gang- og kjøreveier mellom og rundt blokkene, stensatt. Noen butikker på Hovseter, ellers service- og forretningstilbud på kjøpesentra. Skoler og barnehager samt offentlige kommunikasjoner i nærmiljøet. Gode tur- og fritidsmuligheter i Merradalen sommer som vinter.			
Terrengforhold Relativt flat tomt. Opparbeidet med gatestein på gangveier mellom blokkene. Noe blomsterbed samt busker og trær. Gjesteparkering. Offentlig vei, vann og kloakk.			

5. Bygningmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på bæredyktig grunn.

Grunnmur i betong.

Kjeller / garasjeanlegg ikke besiktiget.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Betongkonstruksjon.

Blokk over 4 etasjer med kjeller / garasjeanlegg og flatt tak.

Utvendige fasader belagt med frilagte betongelementer.

Etasjeskillere i betong.

Støpte trapper.

Balkong oppført i betong, innglasset. Markise, rift i markiseduk.

Dører og vinduer

Nyere oppgangsdør. Nyere entredør. Innvendig originale glatte dører, malte. En dør med glassfelt mot vaskerom

Originale 2-lags vinduer samt heve-skyvedør på balkong.

Enkle glass som kan åpnes på balkong. Terrassevarmere på balkong

Takkonstruksjon m/tekking

Flatt oppført tretak, tekking med papp eller tilsvarende.

Utvendig tak ikke besiktiget.

Piper og ildsteder

Ingen ildsteder.

Bad og vaskerom

Bad/wc: Utbedret av Bademiljø as i 2006. Inneholder: Innsvingbart dusjhjørne type 3 / BO, veggklosett med sisterner i vegg, helstøpt servant med ettgrepbatteri type Damixa, fronter i eik. Baderomsinnredning fra SVEDBERGG Rørføringer på bad skiftet i forbindelse med utbedringen av bad /wc. Originale soilrør. Membran er benyttet, garanti på bad.

Vaskerom: Innfelt rustfri vaskekum med originalt røropplegg (lekker litt innimellom ca 1/2 kopp reparasjon koster ca kr 1.500,-), godt med skapplass. Originalt tørkeskap brukes som vanlig skap.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

Kjøkken

Tidsmessig og moderne kjøkkeninnredning fra 1997.
Malte profilerte fronter, dels glass / vitrine.
Avrundet / laminert benkeplate med nedfelt kum og ettgrepsbatteri
Opplegg oppvaskmaskin. Husquarna Monsum vifte.
Varmtvannsbereder i benk, fra 1991, ca 120 l.
Lys- og gesimslist.
Fliser mellom benk og overskap.

Innvendige overflater

Vegger: Malt strie, malt tekstiltapet, fliser på bad.
Himling: Malt betonghimling, nedforet malt panel med downlights.
Gulv: Parkett, laminatgulv, teppe, fliser med varmekabler type Bianco.

Elektrisk anlegg

El.anlegg fra byggeåret, noe oppgradert blandt annet på bad og kjøkken
El.skap ikke besiktiget. Hafslund var på el.befaring vinteren 2005, eneste bemerkning var jording på bad, dette er nå rettet.
Takstmannen har ikke kompetanse på el.anlegg, kontakt fagmann.
Kabel tv. Mulighet for bredbånd.

Annet

-

Gjenstående arbeider

Det er vedtatt utskifting av vinduer / heve-skyvedør på balkongsiden men det er ikke vedtatt når det skal gjøres. Skal utføres i regi av borettslaget.

6. Generell tilstand

NMeget god.

7. Arealdisponering m.m. (Arealene måles i samsvar med NS 3940)

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	BOA (m ²)	Planløsning (BTA=Bruttoareal, BRA=Bruksareal, BOA=Boligareal)
Blokk	3 etg	90	83	83	Entre med garderobe, bad/wc, vaskerom, kjøkken, 2 soverom, stue med utgang balkong
		0	0	0	1 garasje plass fellesanlegg. 1 kjellerbod. 1 utebod / sportsbod. Areal i.h.t.tidligere takst, målt på stedet i.h.t.NS 3940.
Sum		90	83	83	

VERDI- OG LÅNETAKST
aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

8. Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 1 650 000
-Verdireduksjon	6 %	kr 99 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 551 000
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 750 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= 2 301 000
- Andel fellesgjeld		kr 0
Mellomsum		= kr 2 301 000
+ Andel formue		kr 0
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= kr 2 301 000

9. Markedsanalyse

3-roms i 3 etg med garasje plass og nordvest vendt balkong, innglasset ca 11 m² i Hovseterveien 34 b på Hovseter.

Fellesutgifter kr 2.068,-pr.mnd inkl. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester.

Forretningsfører: Obos tlf: 22 86 55 00.

Det er forkjøpsrett i Meklenborg borettslag.

10. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

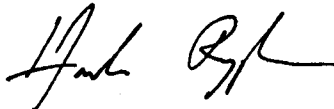
Dagens normale salgsverdi:	kr 2 300 000
Anbefalt låneverdi:	kr 2 000 000

11. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Oslo 26 juli 2006



Haakon Rygh

12. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Opplysninger Obos og eier.

Vedlagt:

Skisse.