



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.
Kommune
Eier(e)
Dato for befaring

Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr. 31 Bnr. 330 Andel-/aksjenr. 80 Leil.nr. 49
Oslo
Liv Hølland
04.05.2006

Boligareal:
Normal markedsverdi:
Anbefalt låneverdi:

79 m²
kr 1 750 000
kr 1 500 000

VERDI- OG LÅNETAKST
aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

1. Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse Hovseterveien 96		Gnr. 31	Bnr. 330	Fnr.
Postnr. 0768	Poststed OSLO	Kommune Oslo	Område/bydel HOVSETER	
Rekvirent Advokat Wiggo Tanding			Type bygg Høyblokk	Byggeår 1975
Tilstede/opplysninger gitt av Eier			Besiktigelsesdato 04.05.2006	
Forsikringselskap If skadeforsikring		Polisenummer 3061721	Type forsikring Fullverdi	

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

Eier(e) til adkomstdok. Liv Hølland	Selskapets- / borettslagets navn KOLLEKTIVET	Type leilighet Andelsleilighet tilknyttet boligbyggelag
Leilighetsnummer 49	Andel-/aksjenr. 80	Opprinnelig innskudd 42800
Forretningsfører USBL tlf: 22 98 38 00		Antall enheter i selskapet/borettslaget
Pålydende aksje-/ andelsbrev 100	Månedlig andel av fellesutgifter 4278	Likningsverdi kr 235.328,-pr 2005
Inkludert i andel av fellesutgifter Kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, trappevask, betjening av fellesgjeld, varmtvann, fellesvaskeri(fri bruk), garasjeplass i fellesanlegg, kr 393,-		

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 befaring uten inngrep i byggverket.

Leiligheten var bebodd og eier var tilstede og ga opplysninger.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

4. Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal (m²) 9655	Type tomt ☐ Festet ☒ Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
Beskrivelse 3-roms hjørneleilighet i 9 etg.med heis og sydøst vendt balkong ca 10 m ² med panoramautsikt over Oslo Sentrum og Oslofjorden i Hovseterveien 96 på Hovseter. I tillegg er det felles takterrasse i 11 etg. med 360 graders utsikt samt felles selskapslokaler og gjestehybler som kan leies. Beliggende i høyblokkbebyggelse med store grøntområder, gressplener, bilfrie gangveier, lekeplasser, benker rundt blokkene. Nærbutikk, øvrige service- og forretningstilbud på kjøpesentra. Egen garasje plass i fellesanlegg. Skoler og barnehager samt offentlige kommunikasjoner i nærmiljøet. Gode tur- og fritidsmuligheter i Merradalen sommer som vinter.			
Terrengforhold Relativt flat tomt. Offentlig vei, vann og kloakk. Opparbeidet med gatestein på gangveier mellom blokkene. Noe blomsterbed samt busker og trær. Gjesteparkering.			

5. Bygningmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på bæredyktig grunn.

Grunnmur i betong.

Inngang i sokkeletasjen.

Kjeller / garasjeanlegg ikke besiktiget.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Betongkonstruksjon, høyblokk.

Blokk over 11 etasjer med kjeller/garasjeanlegg , felles takterrasse og flatt tak.

Utvendige fasader belagt med frilagte betongelementer.

Etasjeskillere i betong.

Støpte trapper og støpte skillevegger mellom leilighetene.

Utenpåliggende balkonger, levegg.

Dører og vinduer

Nyere oppgangsdør. Original entredør. Innvendig dører er av nyere dato og så foldedør mellom kjøkken og soverom.

Isolerglass vinduer av nyere årgang, vinduer går helt ned til gulv i leiligheten, samt balkongdør, 2-3 lags.

Takkonstruksjon m/tekking

Flatt betongtak som antas være oppforet tretak/ mineralull eller tilsvarende som er tekkt med papp eller tilsvarende.

Felles takterrasse.(Ikke besiktiget)

Piper og ildsteder

Ingen ildsteder.

Bad og vaskerom

Bad/wc/vaskerom: Originalt fra byggeåret, men sanitærutstyr er skiftet i de senere år og overflater er malt samt etablering av flere el.punkter i leiligheten generelt. Inneholder: Badekar med dusjarmatur,nedfelt oval servant i benkeskap(baderomsmøbel er fra NOREMA), opplegg vaskemaskin, strømuttak til tørketrommel. Adksilt med lettvegg toalett. Sanitærutstyr hvitt av farge. Forniklede rør, rørføringer på bad. Sluk og soilrør er fra byggeåret. Rehabilitering av rør ble gjennomført i 2004 / 2005 og sto ferdig i februar 2005. Membran er ikke benyttet på bad.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

Kjøkken

HVIT EVA fra SENTRUM BYGG fra 2004.

Laminert benkeplate med nedfelt dobbelkum med ettgrepshatteri.

Malte profilerte fronter med gesims- og lyslist.

Opplegg oppvaskmaskin

Avtrekkshette med kullfiltervifte.

Fliser mellom benk og overskap.

Innvendige overflater

Vegger: Malt miljøtapet, malt strie.

Himling: Malt betonghimling.

Gulv: Eikeparkett, originale fliser på bad og toalett.

Overflater er malt i den senere tid. Leiligheten ble pusset opp / utbedret i 2003

Elektrisk anlegg

El.anlegg fra byggeåret, oppgradert blandt annet på kjøkken og bad/wc samt etablering av ekstra elpunkter flere steder i leiligheten. El.skap ikke besiktiget.

Takstmannen har ikke kompetanse på el.anlegg, kontakt fagmann.

Kabel tv og mulighet for bredbånd.

Annet

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på gulv og vegg på bad og vaskerom. Ingen indikasjon på fukt registrert på gulv eller vegg.

Gjenstående arbeider

Generalforsamling ble avholdt 25 april 2006. Etter opplysninger fra borettslagets forvaltningskonsulent ble det på generalforsamlingen ikke fattet vedtak som påvirker borettslagets fellesgjeld eller husleie.

6. Generell tilstand

Meget 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)
Høyblokk	9 etg	86	79	79	Entre med garderobe, bad/ vaskerom samt adskilt toalett, 2 soverom, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong
		0	0	0	Heis. 1 garasje plass. Felles takterrasse. Felles gjestehybler og selskapslokaler, trimrom / badstu kjellerbod. Areal i.h.t.plantegning nr 14, i.h.t.NS 3940
Sum		86	79	79	

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

8. Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 1 630 000
- Verdireduksjon	12 %	kr 195 600
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 434 000
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 650 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= 2 084 000
- Andel fellesgjeld		kr 332 985
Mellomsum		= kr 1 751 000
+ Andel formue		kr 3 636
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= kr 1 755 000

9. Markedsanalyse

3-roms hjørneleilighet i 9 etg. med panoramautsikt, heis, garasjeplass og sydøst vendt balkong ca 10 m² i Hovseterveien 96 på Hovseter.

Fellesutgifter kr 4.278,- pr.mnd inkl. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, trappevask, vaktmestertjenester, varmtvann, kabel tv, fellesvaskeri(fri bruk), garasje i fellesanlegg kr 393,-

Forretningsfører: USBL: tlf: 22 98 38 00

Det er forkjøpsrett i Kollektivet.

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 1 750 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 500 000

11. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Oslo 9 mai 2006



Haakon Rygh

12. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Opplysninger Usbl, tegninger, årsoppgjør, årsoppgave, Usbl og eier.

Vedlagt:

-