



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	Hovseterveien 52 a, 0768 OSLO
Matrikkelnr.	Gnr. 31 Bnr. 311 m.fl. Andel-/aksjenr. 365 Leil.nr. 6018
Kommune	Oslo
Eier(e)	Jan Henrik Tepper
Dato for befaring	31.05.2006
Boligareal:	98 m²
Normal markedsverdi:	kr 2 200 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 900 000

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

1. Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse Hovseterveien 52 a		Gnr. 31	Bnr. 311 m.fl.	Fnr.
Postnr. 0768	Poststed OSLO	Kommune Oslo	Område/bydel HOVSETER	
Rekvirent Obos megleren Røa, Elin Stormo			Type bygg Høyblokk	Byggeår 1972
Tilstede/opplysninger gitt av Eier			Besiktigelsesdato 31.05.2006	
Forsikringsselskap KLP skadeforsikring		Polisenummer 200 30 110	Type forsikring Fullverdi	

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

Eier(e) til adkomstdok. Jan Henrik Tepper	Selskaps- / borettslagets navn Meklenborg	Type leilighet Andelsleilighet tilknyttet boligbyggerlag
Leilighetsnummer 6018	Andel-/aksjenr. 365	Opprinnelig innskudd 30900
Forretningsfører Obos tlf: 22 86 55 00		Antall enheter i selskapet/borettslaget 412 andelsleiligheter
Pålydende aksje-/ andelsbrev 100	Månedlig andel av fellesutgifter 2335	Likningsverdi kr 228.981,-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 befaring uten inngrep i byggverket og supplert med enkle målinger, blandt annet fukt- og arealmålinger.

Leiligheten var tømt for innbo og løsøre.

Eier var tilstede og ga opplysninger.

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	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		
Beskrivelse 4-roms i 6 etg. med heis og nordvest vendt balkong ca 12 m ² i Hovseterveien 52 a på Hovseter. Egen garasje plass i felles garasjeanlegg. 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. Utsikt mot Røa, Røahagan fra balkong. Markise. Offentlig vei, vann og kloakk.			
Terrengforhold Relativt flat tomt. 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.

Kjeller / garasjeanlegg ikke besiktiget.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Betongkonstruksjon, høyblokk.

Blokk over 8 etasjer med kjeller / garasjeanlegg og flatt tak.

Utvendige fasader belagt med frilagte betongelementer.

Etasjeskillere i betong.

Støpte trapper og støpt heissjakt.

Balkonger oppført i betong, mulighet for innglassing ved kjøp av vinduer / innglassingssystem

Dører og vinduer

Nyere oppgangsdør. Nyere entredør. Innvendig originale glatte dører. Originale 2-lags vinduer, nyere 2-3 lags isolerglassvinduer på soverommene. Heve-skyvedør mot balkong fra byggeåret.

Takkonstruksjon m/tekking

Flatt oppført tretak, tekking med papp eller tilsvarende.

Utvendig tak ikke besiktiget.

Piper og ildsteder

Ingen ildsteder.

Bad og vaskerom

Bad: Vesentlig originalt fra byggeåret Inneholder: Dusjkabinett: Dusj med armatur, helstøpt servant med ettgrepsarmatur i innredning. Varmtvannsbereder ca 200 l fra 1994 i hjørnet på bad.

Separat toalett og servant med to-grepsbatteri. Sanitærutstyr hvitt av farge og dels av nyere årgang.

Vaskerom: Inneholder: Rustfri kum med armatur, vannuttak til vaskemaskin, originalt tørkeskap.

Originale soilrør, sluk og rørføinger på bad, toalett og vaskerom.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

Kjøkken

Kjøkkeninnredning ca 8 år gammel, tidsmessig og moderne innredning.

Malte profilerte fronter.

Avrundet benkeplate med nedfelt dobbelkum og ettgrepbatteri.

Opplegg oppvaskemaskin.

Vifte type ELTO.

Mye skap- og benkplass.

Innvendige overflater

Vegger: Malt tapet, malt strie, malte flater.

Himling: Malt betonghimling i alle rom.

Gulv: Eikeparkett, vinyl- og linoleumsbelegg, originale fliser på bad.

Vegger og himlinger i de fleste rom er nymalte.

Elektrisk anlegg

El.anlegg fra byggeåret. El.skap ikke besiktiget.

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

Mulighet for kabel tv og bredbånd.

Annet

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

Membran er ikke benyttet på bad eller vaskerom. Originale soilrør, sluk og rørføinger på bad, toalett og vaskerom.

Gjenstående arbeider

Maling av vegger, himlinger i leiligheten.

6. Generell tilstand

Trenger modernisering og generell oppussing, foruten kjøkken og overflater nymalte.

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	6 etg	106	98	98	Entre / gang med garderobe, bad, separat toalett, vaskerom, kjøkken, 3 soverom, spisestue/stue med utgang balkong
		0	0	0	Heis .1 garasje plass. 1 kjellerbod. Areal målt på stedet i.h.t.NS 3940.
Sum		106	98	98	

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

8. Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 1 750 000
-Verdireduksjon	20 %	kr 350 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 400 000
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 800 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= 2 200 000
- Andel fellesgjeld		kr 0
Mellomsum		= kr 2 200 000
+ Andel formue		kr 0
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= kr 2 200 000

9. Markedsanalyse

4-roms i 6 etg. med heis, garasjeplass og nordvest vendt balkong ca 12 m² i Hovseterveien 52 a på Hovseter med utsikt mot Røa, Røahagen.

Fellesutgifter kr 2.335,-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:

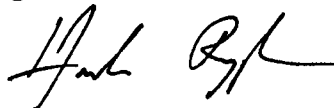
Dagens normale salgsverdi:	kr 2 200 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 900 000

11. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Oslo 1 juni 2006



Haakon Rygh

12. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Opplysninger Obos og eier.

Vedlagt:

Skisse.