



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 48 b, 0768 OSLO
Matrikkelnr.	Gnr. 31 Bnr. 311 m.fl. Andel-/aksjenr. 199 Leil.nr. 3026
Kommune	Oslo
Eier(e)	Torry Eilertsen
Dato for befaring	16.08.2006
Boligareal:	54 m²
Normal markedsverdi:	kr 1 500 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 300 000

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

1. Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse Hovseterveien 48 b		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 16.08.2006	
Forsikringsselskap KLP skadeforsikring		Polisenummer 200 30 110	Type forsikring Fullverdi	

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

Eier(e) til adkomstdok. Torry Eilertsen	Selskapets- / borettslagets navn MEKLENBORG	Type leilighet Andelsleilighet tilknyttet boligbyggerlag
Leilighetsnummer 3026	Andel-/aksjenr. 199	Opprinnelig innskudd 21400
Forretningsfører Obos tlf: 22 86 55 00		Antall enheter i selskapet/borettslaget 412 andelsleiligheter
Pålydende aksje-/ andelsbrev 100	Månedlig andel av fellesutgifter 1543	Likningsverdi kr 145.982,-år 2005
Inkludert i andel av fellesutgifter Kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kabel tv.		

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 arealmålinger.

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 (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
39100	☐ Festet ☒ Eiet		
Beskrivelse 2-roms i 3 etg. med nordvest vendt balkong ca 11 m ² i Hovseterveien 48 b på Hovseter. Utsyn over Mærradalen og grøntområder. Egen garasjeplass 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 Mærradalen 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. Bygningsmessig 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.

Dører og vinduer

Nyere oppgangsdør. Nyere entredør. Innvendig malte trefyllingsdører

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

Takkonstruksjon m/tekking

Flatt oppforet tretak, tekket med papp eller tilsvarende.

Utvendig tak ikke besiktiget.

Piper og ildsteder

Ingen ildsteder.

Bad og vaskerom

Bad/wc: Utbedret i 1992 av forrige eier samt i 2003 med glassbygggestensvegg av nåværende eier.

Inneholder: Dusj med armatur inne i glassbygggestensnisje, toalett, servant med ettgrepssbatteri, opplegg vaskemaskin.

Rørføringer på bad skiftet i forbindelse med utbedringen av bad /wc. Originale soilrør og antatt originalt sluk. Det antas at tidligere belegg er benyttet som membran på bad / wc.

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

Kjøkken

Tidsmessig og moderne kjøkkeninnredning fra 1992.
Malte profilerte fronter, dels glass / vitrine.
Avrundet / laminert benkeplate med nedfelt dobbelkum og og ettgrepshatteri
Opplegg oppvaskmaskin. Vifte.
Varmtvannsbereider i benk, ukjent årgang, ca 120 l.
Lys- og gesimslist. Mye skap-plass på kjøkken.

Innvendige overflater

Vegger: Malt strie, malt flater, fliser på bad.
Himling: Malt betonghimling.
Gulv: "Klikk-klakk" gulv, laminatgulv, fliser .

Elektrisk anlegg

El.anlegg fra byggeåret, noe oppgradert blandt annet på bad og kjøkken
El.skap ikke besiktiget. Hafslund var på el.befaring og bemerkninger om feil er utbedret av eier.
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

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)
Blokk	3 etg	60	54	54	Entre med skyvedørsgarderobe, bad / wc / vaskerom, stue med utgang balkong, kjøkken, soverom.
		0	0	0	1 garasjeplass fellesanlegg. 1 kjellerbod. 1 utebod / sportsbod. Areal målt på stedet i.h.t.NS 3940.
Sum		60	54	54	

VERDI- OG LÅNETAKST aksje-/andelsleilighet

Ing.H.Rygh A/S
Haakon Rygh

8. Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 1 200 000
-Verdireduksjon	12 %	kr 144 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 1 056 000
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 450 000

Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= 1 506 000
- Andel fellesgjeld		kr 0
Mellomsum		= kr 1 506 000
+ Andel formue		kr 0

Adkomstdokumentets beregnede verdi = **kr 1 506 000**

9. Markedsanalyse

2 roms i 3etg med garasjeplass og nordvest vendt balkong, ca 11 m² i Hovseterveien 48 b på Hovseter. Fellesutgifter kr 1.543,-pr.mnd inkl. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kabel tv.

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:

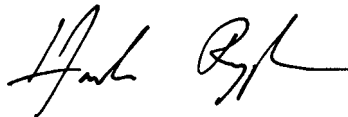
Dagens normale salgsverdi:	kr 1 500 000
Anbefalt låneverdi:	kr 1 300 000

11. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Oslo 18 august 2006



Haakon Rygh

12. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Opplysninger Obos og eier.

Vedlagt:

Skisse.