



# Verdi- og lånetakst over

Ankerveien 28 B  
0785 OSLO

Gårdsnr. 33 Bruksnr. 2998 Seksj.nr. 1  
Eierbrøk: 1/2

OSLO KOMMUNE

Utført av:

**Thorbjørn Myhre**

Bjørnveien 38 A, 0774 Oslo

Tlf. 22 49 17 02, fax. 22 49 17 03, Mobil. 93 05 05 04/90 10 32 97

## Verdi- og lånetakst over

### Ankerveien 28 B

0785 OSLO

Gårdsnr. 33 Bruksnr. 2998 Seksj.nr. 1

Eierbrøk: 1/2

OSLO KOMMUNE

#### Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten 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 befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Andre forutsetninger

Rekvirent/eier plikter å lese igjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feil opplysninger/mangler før bruk. Det bemerkes at takst ikke er en tilstandsrapport. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

#### Sammenfattet takstbeskrivelse

Sentralt beliggende i Holmekollen med relativt kort avstand til offentlig kommunikasjon, forretninger, post, bank, skoler, barnehager, mm.

Marka med tur- og friområder i umiddelbar nærhet.

Området består av villabebyggelse.

Parkering på egen grunn.

Solrikt og barnevennlig.

Flott utsikt.

Grovplanert tomt.

Bolig med gjennomgående god standard.

Eiendommen ligger i et meget attraktivt boligområde.

Antas lett omsettelig. Antas lett å leie ut.

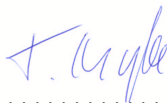
Ingen servitutter av betydning for takst er registrert.

Eiendommen ferdigstilles i disse dager. Takst forutsetter at arbeidene er ferdigstilt. Boligen er registrert som del av tomannsbolig, vertikaldelt.

#### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>5 100 000</b>

10.09.2006



Thorbjørn Myhre

Bjørnveien 38 A, 0774 Oslo

Tlf. 22 49 17 02, fax. 22 49 17 03, Mobil. 93 05 05 04/90 10 32 97

**Eiendom:** Gårdsnr. 33 Bruksnr. 2998 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Ankerveien 28 B, 0785 OSLO

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Kristian Almås

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato: 04.09.2006**  
 - Thorbjørn Myhre  
 - Rep. fra eier

**Dokumentkontroll**

**Andre dok./kilder:** Skjøte Eier EDR  
 Dato: 05.01.1968  
 Ajour pr. 12.08.2006

**Eiendomsdata**

**Hjemmelshaver:** Anne Margrethe Aronsen  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 2 402 m<sup>2</sup>  
**Konsesjonsplikt:** Nei  
**Adkomst:** Offentlig  
**Vann:** Offentlig  
**Avløp:** Offentlig  
**Regulering:** Regulert område.

**Forsikringsforhold**

**Forsikringsselskap:** Byggeforsikring.

**Lignings/skattetakst**

**Ligningstakst:** År 2005 Ikke opplyst.  
**Offentl. utg. pr. år:** Kr 7 500

**Bygninger på eiendommen**
**Tomannsbolig**

**Byggeår:** 2006.

**Arealer og anvendelse**

Boligarealet er angitt i henhold til målereglerne 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.

**Tomannsbolig**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
0. etasje	66	59	59	Entre, kjellerstue, 2 stk. disponible rom, vaskerom, gang.
1. etasje	66	60	60	Entre, toalett, stue/spisestue med utgang til terrasse/have, kjøkken.
2. etasje	66	60	60	Soveromsgang, 3 stk. soverom: et med utgang til veranda, bad med toalett.
Sum bygning	198	179	179	

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Tomannsbolig**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Tomannsbolig</b>	<b>200 Bygning generelt</b> Antas fundamentert til fast masse. Grunnmur i betong/støpt/leca. Bindingsverk kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Tak i trekonstruksjon teknet med takstein.



**Eiendom:** Gårdsnr. 33 Bruksnr. 2998 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Ankerveien 28 B, 0785 OSLO

	<p><b>233 Yttervegger - vinduer, dører m.m.</b> Isolerglass vinduer. Profilerte dører.</p> <p><b>240 Innervegger</b> Malte, fliser på bad.</p> <p><b>254 Dekker - gulv og overflate</b> Parkett, fliser, fliser på bad.</p> <p><b>255 Dekker - himling og overflate</b> Malte, malte på bad.</p> <p><b>270 Fast inventar</b> Div. faste innredninger og skap.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Malt profil kjøkkeninnredning med beslag, ventilator, platetopp og granitt benkeplate. Opplegg oppvaskmaskin.</p> <p><b>272 Garderobe</b> Normalt med garderobe.</p> <p><b>273 Baderomsinnredning</b> 0.etg: Vaskerom med kum. 1.etg: Separat toalett med servant. 2.etg: Hjørnebadekar, dusjbad, servant i innredning med granitt benkeplate, toalett.</p> <p><b>281 Trapper</b> Innvendig og utvendig trapp i tre. Støpt utvendig trapp ned til kjellerinngang.</p> <p><b>300 VVS</b> 300 liter varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Utekran. Opplegg for kjøkken i 0.etg.</p> <p><b>320 Varme</b> Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad og i entre. Varmekabler i sokkel.</p> <p><b>400 Elkraft</b> 63 amp hovedsikring. Automatsikringer. Jordfeilbryter.</p> <p><b>442 Belysningsutstyr</b> Utelys og utestrøm. Downlights på bad.</p> <p><b>900 Annet</b> Loft med adkomst via nedfellbar stige. Opplegg for sentralstøvsuger. Overbygget inngangsparti.</p>
--	---

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

<b>Årlige utgifter</b>	Komm. avg./ev. eiend.skatt:	7 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	Sum utgifter Kr:		22 500

### Kapitalisert verdi

<b>Kommentar:</b>	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--



**Eiendom:** Gårdsnr. 33 Bruksnr. 2998 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Ankerveien 28 B, 0785 OSLO

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Tomannsbolig	3 250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	<b>3 250 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:	2 750 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	<b>6 000 000</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>6 000 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>5 100 000</b>