

Verdi- og lånetakst over

andel i Borettslaget Uelandsgate 24 - Org. nr 990 578 907

Uelands gate 24
0175 OSLO

Gårdsnr. 218 Bruksnr. 161
Leilighet nr. 105 Andelsnummer: 105

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Finn H. Bjørntvedt
Tømrermester / Takstmann

Verdi- og lånetakst over

andel i Borettslaget Uelandsgate 24 - Org. nr 990 578 907

Uelandsgate 24

0175 OSLO

Gårdsnr. 218 Bruksnr. 161

Leilighet nr. 105 Andelsnummer: 105

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet over 2 plan samt sovehems. Beliggende i vertikaldelt gårdsbygning, opprinnelig stallbygning fra ca 1890 som ble innredet til boliger i 2006.

Sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til alle service-tilbud, kafeer, forretninger og offentlig kommunikasjoner.

Rekreasjonsområder i parker og friområder like i nærheten.

Gateparkering.

Tomten er bebygd med en bygård over 4 plan samt ominnrdet gårdsbygning over 2 plan organisert i Borettslaget Uelandsgate 24. Borettslagets bygninger ble oppført i ca 1890 på 309 m² eiet tomt, gårdsbygningen ble ombygd og innredet til boliger i 2006.

Det er etablert heis i hovedbygningen.

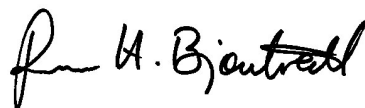
Dagens felleskostnader inkluderer kapitalkostnader med kr 6.300,-, andel fellesgjeld er p.t. avdragsfritt. Borettslaget har vedtatt å individualisere fellesgjelden. Dette innebærer at andelseieren vil trolig bli gitt adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden såfremt borettslaget har flytende rente. Andelseier som ønsker å innbetale, må inngå egen avtale med borettslaget. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert felleskostnaden med det som er kapitalkostnader, kr 6.300,- (andel renter) som kreves inn gjennom felleskostnaden.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	390 000

Oslo, 11.04.2008



.....
Finn H. Bjørntvedt
Tømrermester / Takstmann

Eiendom: Gårdsnr. 218 Bruksnr. 161 Leil.nr.: 105 KOMMUNE OSLO

Adresse: Uelands gate 24, 0175 OSLO

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "infoLAND".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og tidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Rekvirent

Rekvirert av: Exact Eiendomsmeglere v/Hansen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 07.04.2008

- Takstmann Finn H. Bjørntvedt
- Hans Martin Cramer som påviste og ga opplysninger

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Egne observasjoner
Andre dok./kilder:	Eier
	Forretningsfører
	Infobank
	Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.
	Gnr., bnr., byggeår, hjemmelshaver og tomtestørrelse ifølge Infoland.

Eiendom: Gårdsnr. 218 Bruksnr. 161 Leil.nr.: 105 KOMMUNE OSLO

Adresse: Uelands gate 24, 0175 OSLO

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Planskisse, kan avvike fra boligen kun ment som bilag til taksten.	

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	105
Eier adkomstok.:	Hans Martin Cramer
Selskap/borettslag:	Borettslaget Uelandsgate 24 - Org. nr 990 578 907
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	105
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 7 400
Kommentar:	Fellesutgiftene inkluderer varmt vann og kapitalkostnader samt vanlige poster for borettslag.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 309 m ² Iflg. Infoland, felles tomt for borettslaget.
Adkomst:	Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning 22 86 59 99
Regnskapsår:	2006
Årsregnskap:	Andel av langsiktig fellesgjeld: 1 260 028
Andre opplysninger:	Andel gjeld og formue pr 31.12.2007. Langsiktig gjeld er med flytende rente som for p.t. er på 6,01 % og skal gå opp til 6,5 % fom 1.7.2008, dette vil medføre en økning i felleskostnadene.

Forsikringsforhold

Kommentar:	Fellespolise for bygningsmassen.
-------------------	----------------------------------

Ligningstakst

Ligningstakst:	År 2007 Ikke opplyst.
-----------------------	-----------------------

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet i vertikaldelt gårdsbygning

Byggear:	1890. Iflg. Infoland.
Anvendelse:	Bygård over 2 plan, gårdsbygning.
Ombygd:	2006

Eiendom: Gårdsnr. 218 Bruksnr. 161 Leil.nr.: 105 KOMMUNE OSLO

Adresse: Uelands gate 24, 0175 OSLO

Arealer og anvendelse

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Andelsleilighet i vertikaldelt gårdsbygning - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
2. etasje	18	13	13		Soverom med trapp og bad samt sovehems. Hemsen har et gulvareal ca 5 m ² .
1. etasje	21	17	17		Entre og stue med åpen kjøkkenløsning. Trapp til 2. etasje. Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
Kjeller					Bod i hovedbygningens kjeller.
Sum bygning	39	30	30		

Andelsleilighet i vertikaldelt gårdsbygning - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
2. etasje	Bad, soverom	
1. etasje	Entre/stue/kjøkken	

Eiendom: Gårdsnr. 218 Bruksnr. 161 Leil.nr.: 105 KOMMUNE OSLO

Adresse: Uelands gate 24, 0175 OSLO

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet i vertikaldelt gårdsbygning

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet i vertikaldelt gårdsbygning	<p>200 Bygning, generelt Opprinnelig gårdsbygning fra ca 1890 som ble fullstendig rehabilitert/ombygd, trolig noe utvidet og innredet til boliger i 2006.</p> <p>Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Betongsåle antar fundamentert på komprimerte eller faste masser.</p> <p>225 Yttervegger Grunnmur av antar teglstein. Fasader er pusset og malt samt yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Vinduer med isolerglass. Entre-/inngangsdør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).</p> <p>227 Takkonstruksjoner Tak i trekonstruksjon tekket med Decra-panner.</p> <p>242 Gulvsystemer Støpt gulv på fast masse i 1. etasje, etasjeskillere av trebjelkelag ellers.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Parkett og fliser.</p> <p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Malte flater, malt puss og fliser.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Malte flater.</p> <p>261 Trapper og ramper Relativt bratte tretrapper imellom etasjene.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Innredning med folierte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benk.</p> <p>273 Innredning og garnityr for våtrom Bad med servant, underskap, veggmontert wc og dusjnise med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befarungen, og det var ingen indikasjoner på fukt.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 218 Bruksnr. 161 Leil.nr.: 105 KOMMUNE OSLO

Adresse: Uelands gate 24, 0175 OSLO

	<p>300 VVS-installasjoner, generelt Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Varmtvann fra fellesanlegg.</p> <p>400 Elkraft, generelt Fordelingskurser med automatsikringer.</p> <p>442 Belysningsutstyr Down-lights i alle rom også på sovehems.</p> <p>450 Elvarme, generelt Varmekabler i badegulv samt i hele 1. etasje.</p> <p>900 Annet Lovpålagte røykvarslere/brannslukningsutstyr er installert.</p>
--	--

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	88 800	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	1 500	
	Sum kostnader Kr:		90 300

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Andelsleilighet i vertikaldelt gårdsbygning	1 230 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	150 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 080 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	650 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 730 000
	- Andel fellesgjeld:	1 260 028
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	469 972

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	450 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	390 000