



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Ingeniør Ole Jørgen Dyrkorn

Landingsveien 128, 0767 Oslo

Tlf.:22142694/mob.:90087343

Fax:22145749

Org.nr. No:960530462 MVA

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
Andelsleilighet
Uelandsgate 42
0457 OSLO

Gårdsnr. 219 Bruksnr. 221 Leil.nr.: 70

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Ole Jørgen Dyrkorn

Ingeniør/takstmann



Verdi- og lånetakst over

Adkomstokumentene til

Andelsleilighet

Uelandsgate 42

0457 OSLO

Gårdsnr. 219 Bruksnr. 221 Leil.nr.: 70

OSLO KOMMUNE

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 og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesbemerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt i taksten. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert og at det derfor ikke er kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Besiktigelsen er foretatt med begrensninger som følge av at leiligheten er bebodd og møblert. Takstmannen har ikke flyttet på møbler, innredning, løsøre o.l.

Sammenfattet beskrivelse

Sentral beliggenhet med gangavstand til Grunerløkka, St. Hans haugen, Majorstuen, Karl Johan m.m. Offentlig kommunikasjon og Ila skole i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til cafeer, restauranter, treningssenter m.m.

Felles tomteareal, pent opparbeidet med grøntarealer og div. prydbeplantning, samt skulpturer og steintrapper.

Området består i hovedsak av eldre bygårder. Ny bebyggelse er under oppføring på andre siden av Uelandsgate med et variert utvalg av butikker.

Boligen er pusset opp innvendig i år og i god stand. Det følger med 1 loftsbod og 1 kjellerbod

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Det gjøres oppmerksom på at panteattest for takstobjektet ikke er innhentet og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det er ikke opplyst om spesielle forhold.

Gyldig rapport skal være på NTF's fargede originalpapir for rapportssikring. Programmet kan kun brukes av NTF's medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref. OJD	Oppdr.nr. 159	Bef.dato: 31.05.2006	Initialer:	Side: 2 av 6
--	-----------------	------------------	-------------------------	------------	-----------------



Eiendom: Gårdsnr. 219 Bruksnr. 221 Leil.nr.: 70 KOMMUNE OSLO
 Adresse: Andelsleilighet - Uelandsgate 42, 0457 OSLO

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 700 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 450 000

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

12.06.2006

.....
Ole Jørgen Dyrkorn
Ingeniør/takstmann

Gyldig rapport skal være på NTF's fargede originalpapir for rapport sikring. Programmet kan kun brukes av NTF's medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: OJD	Oppdr.nr: 159	Bef.dato: 31.05.2006	Initialer:	Side: 3 av 6
---	-----------------	------------------	-------------------------	------------	-----------------



Eiendom: Gårdsnr. 219 Bruksnr. 221 Leil.nr.: 70 KOMMUNE OSLO
Adresse: Andelsleilighet - Uelandsgate 42, 0457 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Siv-Helen Rasmussen & Vidar Rasmusen v/Vidar Rasmussen Tlf.: 98283696

Besiktigelse, tilstede

Dato: 31.05.2006
- Vidar Rasmussen Andelshaver Tlf.: 98283696
- Ole Jørgen Dyrkorn Takstmann Tlf.: 22142694

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Festekontrakt
Tidligere takst
Årsregnskapet
EDR
Andre dok./kilder: Eier
Forretningsfører

Eiendomsdata

Leilighet nr.: Leilighet nr. 70 Etasje 2
Eier adkomstdok.: Siv-Helen Rasmussen & Vidar Rasmusen
Selskap/borettslag: Ila Kvartal 2 B
Leilighetstype: Andelsleilighet
Andelsnummer: 70 Pålydende: 300
Husleie pr. mnd.: Kr 2 002
Kommentar: Fellesutgiftene dekker vaktmester, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter mm.
Tomt: Festet tomt. Areal 335 m² Iflg. Norges Eiendommer.
Adkomst: Offentlig.

Årsregnskap

Forretningsfører: Oslo og omegn Boligforvaltning (OBF) Tlf.: 22122340
Regnskapsår: 2005
Årsregnskap:
Samlet andelskapital: 32 800 Andel 23 558
disp.m./formue:
Samlet obligasj./innsk.kap.: Andel av fellesgjeld: 172 060
Omløpsmidler: 2 972 712
Kortsiktig gjeld: 404 281
Sum disponible midler: 2 568 431
Langsiktig gjeld: 18 751 875 (eks. innsk.kap.)

Festeforhold

Årlig festeavgift: Kr 71 746
Inngått år: År 1951
Neste regulering: År 2011
Festetid utløper: År 2021
Kommentar: Bortfester er Oslo kommune iflg. festekontrakt, inngått i 1951.
Årlig festeavgift iflg. regnskap for 2004.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: If skadeforsikring. Avtalenummer: 9336006
Kommentar: Iflg. forretningsfører pr. telefon.

Ligningstakst

Ligningstakst: Kr 40 806 År 2005 Iflg. eier.



Eiendom: Gårdsnr. 219 Bruksnr. 221 Leil.nr.: 70 KOMMUNE OSLO
Adresse: Andelsleilighet - Uelandsgate 42, 0457 OSLO

Bygninger på eiendommen
Aksje/andelsleilighet

Byggear: 1928. Iflg. tidligere takst.
Anvendelse: Helårsbolig

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene 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.

Aksje/andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
2. etasje	62	55	55	Entre, 2 soverom, bad og stue m/åpen kjøkkenløsning. Målt opp på stedet i henhold til NS-3940.
Sum bygning	62	55	55	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Aksje/andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Aksje/andelsleilighet	
	210 Grunn og fundamenter Antatt fundamentert med betong på fast grunn. Grunnmur i naturstein, tegl og støp. Kjeller ikke besiktiget av takstmannen.
	230 Yttervegger Yttervegger i teglsteinsmur, utvendig pusset og malt.
	233 Vinduer og dører i yttervegg Isolerglassvinduer, årstall ukjent. Ny ytterdør, type Swedoor - B 30.
	240 Innervegger Innervegger av mur og stenderverk.
	245 Kledning/overflater innervegger Malte plater, malt puss samt fliser på bad.
	250 Dekker Etasjeskille i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
	254 Gulv og overflate Laminat, parkett samt fliser på bad.
	255 Himling og overflate Malt rabbispuss og malte plater.
	260 Yttertak Valmet/saltak i tre tekket utvendig med takstein.
	266 Takavrenning Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål.
	271 Kjøkkeninnredning Ikea kjøkkeninnredning med malte fronter. Benkeplater i laminat og heltre eik.
	272 Garderobe Garderobeskap på begge soverom samt plassbygd skap i entre.



Elendom: Gårdsnr. 219 Bruksnr. 221 Leil.nr.: 70 KOMMUNE OSLO
Adresse: Andelsleilighet - Uelandsgate 42, 0457 OSLO

281 Trapper	Felles trappeoppgang med støpte trapper.
315 Sanitærutstyr	Dusjhjørne m/svingbare glassvegger, servantskap (90 cm) m/helstøpt servant og wc. Opplegg for vaskemaskin. 120 liters bereder plassert over himling på bad.
400 Elkraft	Automat/vippesikringer i sikringsskap i entre. Det elektriske anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor gjennomgang med en el. fagmann.
442 Belysningsutstyr	Downlights i entre og på bad.
450 Elvarme	Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad, ellers panelovner.
540 Alarm- og signalanlegg	Dørcalling og uttak for kabel-TV.
660 Piper, ildsteder og fyanlegg	Vedkamin i stue.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år:	24 024	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	4 000	
	Sum utgifter Kr:		28 024

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Aksje/andelsleilighet	1 210 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	80 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 130 000
	Tillegg for normale tomtek. (uten hensyn til festeforh.):	720 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 850 000
	+ Andel disp. midler:	23 558
	- Andel fellesgjeld:	172 060
Verdi adkomst dok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:	1 701 498

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 700 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 450 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	