



Verdi- og lånetakst over

**Sandakerveien 33
0477 OSLO**

Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39
Eierbrøk: 19/827

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Magnus Madsen-Kaarød MNTF

Tømrermester/Takstmann

Erlandstuveien 23, 1178 Oslo

magnus@takstpartner.no



Verdi- og lånetakst over

Sandakerveien 33

0477 OSLO

Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39

Eierbrøk: 19/827

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verditakst av seksjonert leilighet i Sandakerveien 33 Sameie. Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. NB! Eier/rekvirent plikter og lese igjennom takstdokumentet for og avdekke event. feilaktige oppl. før bruk.

Alle typer utbygging/ombygginger/fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes.

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 med databasen til "infoLand" eller forretningsfører for gjeldende objekt. Avvik i databasen "Norges Eiendommer" sammenholdt med kommunale arkiv kan forekomme.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert av takstmannen da dette ikke er hans kompetanseområde. Konstruksjoner over bakkenivå er besikket fra bakkenivå.

Regler for rømningsvei er ikke videre vurdert, da dette går ut over mandat for en verdi-/lånetakst.

Der det i rapporten er foretatt antagelser, 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 hvitevarer, møbler, tepper, badekar/dusjkabinetter, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Det er på kritiske områder foretatt fuktsøk med protimeter mms på badet.

Fellesarealer og boder er ikke befart.

Grunnforhold/setningskader er ikke kontrollert.

Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Man må alltid beregne overflatebehandling ved eier skifte.

Taksten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggets tekniske/vedlikeholdsmessige tilstand.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.



Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39 KOMMUNE OSLO

Adresse: Sandakerveien 33, 0477 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

Meget populær og sentral beliggenhet i et rolig boligområde på Torshov rett ved Akerselva og Myraløkka med grønt - og turområder.

Mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, bar/restaurant og teater. Området har en rekke spisesteder og kafeer. Det er også et godt tilbud av treningssentre i området, samt sandvolleybane, minigolf, Squash, klatrehall og sportsplass.

Gangavstand til Grünerløkka og hyggelige kafeer, restauranter og yrende uteliv, samt Ringen kino. Sandakersenteret med tilbud som apotek, vinmonopol, matbutikk og andre butikker. Kort vei til Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter. Torshovparken og Torshovdalen er kun et par minutters gange unna.

Kollektivtilbydet er godt med både buss og trikk i umiddelbar nærhet.

Boligen består av entré, bad/wc, alkove, kjøkken/stue med utgang til balkong.

En lys og trivelig nyoppusset bolig med god planløsning.

Leiligheten fremstår med keramiske fliser på badet med varmekabler i gulvet.

Parkett og fliser på de øvrige gulvene. Veggoverflatene består hovedsaklig av malte flater.

Boligen disponerer 1 stk kjellerbod og 1 stk loftsbod, samt bruk av fellesvaskeri og sykkelbod etter gjeldende regler.

Mulighet for parkeringsplass i bakgård, etter venteliste.

For rehabiliteringer i sameiet, henvises det til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Andel av fellesarealer, adkomstarealer, egne boder er tatt med i takstmannens kalkulasjonsoppsett.

Fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler er gitt ut fra takstmannens beregningsgrunnlag.

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

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 650 000

25.11.2013

Magnus Madsen-Kaarød MNTF

Tømrermester/Takstmann
Erlandstuveien 23, 1178 Oslo
magnus@takstpartner.no



Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39 KOMMUNE OSLO

Adresse: Sandakerveien 33, 0477 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Lillen Holding AS og Niklas Oskarsson v/Leif Oscarsson

Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.11.2013

- Lillen Holding AS og Niklas Oskarsson Eiere
- Magnus Madsen-Kaarød MNTF Takstmann Tlf.: 934 24 350

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder:	Eier Forretningsfører EDR	Tilstede på befaringen. Diverse opplysninger. Pr. telefon. 25/11-2013. Elektronisk utgave, avlest dato 25/11-2013. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.
---------------------------	---------------------------------	--

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39
Sameiets navn:	Sandakerveien 33 Sameie
Forretn.fører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fellesutg. pr mnd.:	Kr 1 830 Inkl. Kommunale avgifter, kapitalkostnader, kabel-TV, felles forsikring, trappevask m.m.
Hjemmelshaver:	Lillen Holding AS og Niklas Oskarsson
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 212,6 m ² I følge opplysninger hentet fra EDR.
Formue/fellesgjeld:	Andel formue 9 688 - Andel fellesgjeld: 101 130 Andel gjeld og andel formue er opplyst pr. 31.12-2012.
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via privat stikkledninger.
Avløp:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via privat stikkledninger.
Offentl. avg. pr. år:	Inkl. i fellesutgiftene.
Andre opplysninger:	Org.nr: 983.101.038

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	OBOS Skadeforsikring AS. Avtalenummer: 11646
Kommentar:	Fellespolise for bygningsmassen i sameiet. Det betyr at seksjonseier må ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Ligningstakst

Ligningstakst: Fastsettes normalt til 25-30% av kjøpesum

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon

Byggeår:	1966. Elektronisk avlest på EDR.
Anvendelse:	Boligformål.



Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39 KOMMUNE OSLO

Adresse: Sandakerveien 33, 0477 OSLO

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- 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 skal BRA og P-ROM oppgis.

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.

Eiet seksjon - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					1 stk kjellerbod. Ikke befart.
5. etasje	34	29	29		Entré, bad/wc, kjøkken/stue, alkove BTA er skjønnsmessig utregnet.
Loft					1 stk loftsbod. Ikke befart.
Sum bygning	34	29	29		

Eiet seksjon - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
5. etasje	Entré, bad/wc, kjøkken/stue, alkove	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet seksjon

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet seksjon	200 Bygning, generelt Boligblokk med kjeller og loft, oppført med bærende konstruksjon i tegl, mur- og betong. Betongsåle, antar fundamentert til faste eller komprimerte masser. Fasader med teglsteinsforblending og etasjeskillere av armert betong. Blokkens takkonstruksjon har saltak utforming, antar tekken med betongtakstein. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell kontroll. Særlig kritiske områder er isolasjon i gulv, vegger og himlinger, drenering/fuktbeskyttelse av kjellervegger, kapillært sug fra grunnen, membranløsninger i våtrom, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygninger vil alltid ha noe rettningsavvik og settninger.



Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39 KOMMUNE OSLO

Adresse: Sandakerveien 33, 0477 OSLO

233	Vinduer Boligens vinduer og terrassedør har trerammer med isolerglass fra år 2008.
244	Innvendige dører De innvendige dørene i boligen har glatte dørblander. Ny dør til alkoven, ellers nymalte innvendige dører i boligen. Laminert entré/inngangsdør med brann og lydklassifisering. b30/35db med ekstra lås og kikkhull.
253	Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist Boligens innvendige gulvflater består av fliser og Tarkett. Nylagte gulvoverflater.
254	Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Boligens innvendige vegger består av malte flater og keramiske fliser. Nymalte overflater og fliser lagt på badet.
255	Overflater på innvendig himling Boligens innvendige himlinger består av malte flater. Nymalte overflater.
261	Trapper og ramper Adkomst til leiligheten via felles oppgang med malte veggflater og støpte betongtrapper. Personheis.
262	Balkonger Fra stuen/kjøkkenet har boligen utgang til nordvestvendt balkong på ca 4,5m².
272	Kjøkkeninnredning IKEA kjøkkeninnredning montert i november 2013 med benke- og veggskap med glatte skapfronter. Det er montert lysarmatur under overskapene og keramiske fliser over benkeplaten. Oppvaskkum nedfelt i laminat benkeplate med ettgreps blandebatteri med mulighet for tilkobling av vann til oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.
273	Innredning og garnityr for våtrom Bad/wc består av dusjkabinett med dører av herdet glass og termostatstyrt blandebatteri med dusjgarnityr. Baderomsinnredning med servant, servantbatteri og folierte glatte skapfronter. Sideskap. Speil og lysarmatur. Veggmontert klosett av hvit porselen. Elektriske varmekabler i baderomsgulvet. Naturlig avtrekk fra bad/wc. <i>Vedlikehold ol:</i> Baderommets konstruksjon er ikke kjent. Det ble foretatt enkle fuktsøk i dusjonens gulv og vegger med fuktindikator (Protimeter MMS) på befaringsdagen. Søk etter indikerte ikke utslag utover normale verdier på befaringsdagen. Utenpåliggende rørføringer og eldre sluk. Badet er pusset opp av dagens eier med nye fliser på vegger, veggmontert toalett, dusjkabinett og innredning med speil og sideskap.
274	Skap og reoler Garderobeskap i entreen. Plassbygd seng i alkoven med lagringsplass under den.
300	VVS-installasjoner, generelt Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Varmtvannsbereider på ca 120 liter montert i entreen over garderobeskapene. <i>Vedlikehold ol:</i> Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slipper inn via spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet.
320	Varme, generelt Boligen er elektrisk oppvarmet.



Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39 KOMMUNE OSLO

Adresse: Sandakerveien 33, 0477 OSLO

400 Elkraft, generelt

Sikringsskapet er plassert i fellesarealer i gangen.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

540 Alarm- og signalsystemer, generelt

Dørcalling med åpner fra leilighet, kabel-TV tjenester, røykvarsler og brannslukningsapparat.

Get er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet.

Vedlikehold ol:

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

621 Heiser

Personheis i felles oppgang.

900 Annet

Eier opplyser om følgende:

Utført høst 2013:

Alle vegger er helsparklet og malte i hvitt og en vegg grå.

Nymalte tak og nye gulvlister som er malt.

Alle vinduer er nymalte.

Bygget plasstilpasset seng med 4 luker i seng til oppbevaring

Nytt ikea kjøkken med platetopp og ovn. Integrert kjøleskap. Fliser over oppvaskbenk.

Nytt gulv. Nye fliser gangen. Nye skap i gang med speil i midten.

Ny varmtvannstank.

Nye fliser gulv og vegg på bad med membran. Ikke våtromsnorm.

Ny baderomsinnredning ~~med vaskemaskin under vasken.~~

Ny vegghengt toalett

Nytt dusjkabinett.

Elarbeider: S. Lauritzen & co, Oslo

Rørlegger: Svvs AS, Oslo

Mur/flisarbeid: Murermeisterne AS, Oslo

Snekkerarbeid: Werner Bygg , Mariestad

Maling, listing og mindre snekkerarbeid er utført av eier

2008: Vinduentrepnøren as, sameiesak : Bytte av vinduer og balkongdør i hele sameiet.

2010: Sameiesak: Reparasjon av tak som grenser mot naboeiendommen

Hele sameiet (2003 eller 2007): Nye inngangsdører til leilighetene: Swedoor med 35 dB lyddemping.





Eiendom: Gnr. 225 Bnr. 253 Seksj.nr. 39 KOMMUNE OSLO
Adresse: Sandakerveien 33, 0477 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	21 960	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	7 000	
	Sum kostnader Kr:		28 960
	Vedlikeholdskostnadene er ca. for denne type bolig.		

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):			
Eiet seksjon			1 020 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):			280 000
Teknisk verdi bygninger:			740 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	90 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	1 150 000
Sum tomteverdi:	1 240 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 950 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 650 000