

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 213: Bnr 319 (snr: 6)**  
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**  
Adresse: **Oscars gate 73, 0276 OSLO**

Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): **174 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **174 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 20 500 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 17 500 000**

Utskriftsdato: 24.01.2019    Oppdrag nr: 20191020  
Dato befaring: 18.01.2019

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Bolig og Næringstakst AS  
Pb 127, 1410 KOLBOTN  
Telefon: 920 34 476  
Organisasjonsnr: 977 168 066

**Sertifisert takstmann:**

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 920 34 476  
E-post: tom@bntakst.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 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 – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

## Egne forutsetninger

I forbindelse med dette oppdraget er det ikke utført ny befaringen, opplysningene baserer seg på tidligere befaringer som nevnt i dokumentet, dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer og instruksjoner.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen.

Eventuelle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Besøk våre web-sider på [www.bntakst.no](http://www.bntakst.no) for utfyllende opplysninger om faguttrykk, arealbegreper m.m. som benyttes i takstdokumentet.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	20 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	17 500 000

Markedsvurdering	
Utvalg av omsatte boliger i nærområdet: ADRESSE P-ROM SOLGT PRIS F.GJELD TYPE ETG Oscars gate 76A, 0256 OSLO 181 22.08.2017 17 400 000 92 012 3 President Harbitz` gate 1, 0259 OSLO 149 13.06.2018 15 700 000 298 716 5	
Takstverdien gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.	

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Takstmann:	Tom Gunnar Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.01.2019. - Tom Gunnar Olsen. Takstmann MNTF. Tlf. 92 03 44 76 - Eivind Bjørnstad. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	6-roms leilighet beliggende i Oscars gate på Frogner beliggende like bak slottet. Området består av bygårder med klassisk arkitektur, bredt gateløp og forhaver. Store deler av området er regulert til spesialområde for bevaring slik at fasader, bygninger og nærmiljøet søkes bevart slik det fremstår i dag. Fra leiligheten er det kort vei til alle fasiliteter på Frogner, kort vei til Solli Plass, Majorstuen/Bogstadveien og Tjuvholmen/Aker brygge. Nærområdet har et godt utvalg av kafeer, restauranter og spesialforretninger. Gangavstand til Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og sentrum. Slottsparken og Frognerparken har også gode rekreasjonsmuligheter. Flere trikkelinjer, bussruter og baner i nærheten og kun ca 5 min. gange til flytog/lokaltoget fra Nationaltheateret. Seksjonen disponerer en parkeringsplass på utsiden av gården mot Colbjørnsens gate, sameiet har 1 gjesteparkering til felles benyttelse, forøvrig gateparkering etter gjeldene regler.
Bebyggelsen:	Oscars gate 73 er en hjøregård fra 1897. Bygården er på 4.etg. + kjeller og loft. Grunnmur i naturstein. Bærende konstruksjoner i tegl/mur. Pussede og malte fasader med trekninger og frilagt teglstein. Saltak med konstruksjoner i tre tekket med profilerte stålplater  Gårdens oppgang har utsmykninger, restaurert originale glass- og takmalerier samt marmorsøyler. Trapperommet er verneverdig, og er de senere år betydelig påkostet av Oslo Kommune. Gården er en stor hjørnebygning, oppført i pusset og upusset tegl, i en stil preget av nyrenessanse og nygotikk. Fasadene har uregelmessig komposisjon, med markerte vertikale vindusakser. Det brukne hjørnet og det polygonale karnappet mot Oscars gate markeres som to tårn. Rundt vinduer og langs gesimser er det markert med upusset tegl i en lys rød fargetone. Vindusbrystningene er kraftig ornamentert med nygotiske mønstre. Iflg. arkitekturhistorie.no var byggmesteren den 20 år gamle Christian Kirkaas, og arkitekten var den like unge Ludvig Endresen fra Egersund.
Standard:	Boligen har en tidstypisk planløsning med gjennomført standard som gir et bra visuelt helhetsinntrykk. Boligen er vesentlig oppgradert i de senere årene med nye overflater, ny kjøkkeninnredning, utvidet og oppusset bad, nytt elektrisk anlegg, nytt lysanlegg, nye vann og avløpsrør m.m. Det er benyttet påkostede materialer og løsninger stedvis med plassbygd innredning. Det er høy detaljeringsgrad på brystningpanler, stukkatur, belistning m.m. Det er utstrakt bruk av skjult belysning med Fibaro styringssystem.
Om tomten:	Gården er opparbeidet med forhaver med smijernsgjerde, stentrapp, gressplen, busker og trær. Forhaveren er seksjonene i første etg. sitt ansvar og de har forøvrig bruksrett til disse. Ellers har gården bakgård med baktrapp til boligene
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig

<b>Tilknytning avløp:</b>	Offentlig
<b>Fellesutgifter</b>	Månedlige fellesutgifter er p.t. 5 158,- (forfall 1. i hver mnd.) Fellesutgifter inkluderer Komm. avgifter, Get-TV, gårdsstrøm for fellesområder, trappevask, gårdsforsikring, regnskapsførsel, nedbetaling av gjeld til advokatfirma AdeB(8 000,- /mnd),samt div. utgifter til dugnader, lypærer til fellesområder etc. i følge opplysninger gitt av forr.fører.
<b>Andre forhold</b>	I brev fra forretningsfører refereres: "Påtenkte oppussingsarbeider er legging av nytt tak, etter hvert oppussing av fasade (dette er det søkt om tilskudd fra forskjellige instanser). .... Gården har sentralfyring. Fyringskostnader er ikke inkludert i fellsekostnader, og avregnes årlig for hver enkelt seksjon etter forbruk ved ekstern avlesning av målere. Gården har ingen vaktmester, hver seksjon har arbeidsoppgaver som rydding/renhold av inngangsparti for løv, snø etc.,samt renhold av bakgård, biloppstillingsplass og fortau....."

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 213 Bnr: 319 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 025,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 14/130
Sameiets navn:	Sameiet Oscarsgate 73
Organisasjonsnr.:	997666941
Forretningsfører:	Bertel Humlen, Tlf tlf. 92805284
Andel fellesgjeld:	175 700 Dato: 24.01.2018
Hjemmelshaver:	Eivind Bjørnstad
Adresse:	Oscars gate 73, 0256 Oslo

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tillatelse til tiltak	14.03.2016	Søknad om ombygging av bad og flytting av kjøkken			
Brukstillat./ferdigatt.	03.10.2017	Ferdigattest for ny åpning i bærevegg			
Saksinnsyn Oslo kommune					
Brukstillat./ferdigatt.	20.11.2017	Ferdigattest for ombygging av bad og flytting av kjøkken			
Samsvarserklæring	21.01.2018				
Tillatelse til tiltak	03.12.2015	Søknad om etablering av ny dør mellom leilighet og fellestrapp			
Varsel om mulig tilbaketrekking av ferdigattest - Oscars gat	25.06.2018	med påfølgende korrespondanse og tilsvaer.			
Vurdering av rehabiliteringsarbeider	28.05.2018				
Brukstillat./ferdigatt.	15.01.2019	Ferdigattest for ombygging av bad og flytting av kjøkken			Ja
Norges Eiendommer					
Eier					
Forretningsfører		E-post med opplysninger hvor fellesutgifter m.m er oppgitt av forretningsfører. Det er foretatt kontroll av tidligere oppgitte opplysninger pr telefon den 18.09.2018.			

## Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 58080489. Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
-------------	--

# Bygninger på eiendommen

## Boligblokk

### Bygningsdata

Byggeår:	1897 Kilde: I følge Norges Eiendommer.
----------	--

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					1 bod på ca 7 kvm
2. etasje	190	174	174		Arealet er mer omtrentlig enn normalt da leilighetens beskaffenhetsgjør det vanskelig å fremkomme med eksakt angivelse. Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av veggkonstruksjonen.  1 bod i baktrapp på ca 2 kvm
Loft					2 boder på tilsammen ca 15 kvm, samlet gulvareal er ca 18 kvm.
Sum bygning:	190	174	174	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
2. etasje	Entré, bad 1, bad 2, vaskerom, bibliotek/ arbeidsrom, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken, 2 soverom	
Loft		

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk

#### Bygning, generelt

For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskseriens blad 700.320. I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420.

Styret i sameiet har i e-post 8.11.2017 varslet at de vil gjøre en eventuell kjøper av leiligheten oppmerksom på at styret i sameiet kan pålegge fremtidig eier av seksjonen å rette opp forhold i seksjonen blant annet dersom det avdekkes alvorlige feil og mangler som påvirker sameiets fellesareal som følge av manglende dokumentasjon knyttet til byggarbeidene i seksjonen og manglende utstedte ferdigattester.

Ferdigattest for badet ble utstedt 20.11.2017 og ferdigattest for ny åpning i bærevegg ble gitt 3.10.2017. TAentreprenør har i brev datert 17.01.2018 redegjort for oppbyggingen av badet blant annet i forhold til trinnlyd fra hovedbadet. Videre er det fremvist samsvarserklæring på el. anlegg datert 21.01.2018.

I tillegg er det fremlagt diverse dokumentasjon på utførelse/oppbygging av leiligheten, dette er ikke gjennomgått av takstmannen.

Oslo kommune ved plan og bygg har den 25.06.2018 sendt varsel om mulig tilbaketrekking av ferdigattest.

Saeed Vahedi (underliggende leilighet) har fått utarbeidet en rapporten Vurdering av rehabiliteringsarbeider datert 28.05.2018. Denne rapporten konkluderer at det er nødvendig med tiltak for å tilfredsstille gjeldende lover og forskrifter.

Den 17.10.2018 trakk Plan- og bygningsetaten trakk tilbake ferdigattest gitt 20.11.2017. Plan- og bygningsetaten begrunnet det med "det fremstår som uklart for oss at alle rørgjennomføringer ble omfattet av søknaden og om brannetting var tilfredsstillende."

Ny ferdigattest er gitt av Plan- og bygningsetaten den 15.01.2019 med begrunnelsen: "Vi har mottatt redegjørelse fra fagpersonen som har vært dagligleder i foretaket som var engasjert i ombygging av bad og flytting av kjøkken. Det er også engasjert et foretak, Nokas Brannkonsult AS, som har gjennomført uavhengig kontroll av brannetting for alle rørgjennomføringer.

Dert er nå bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten." Det opplyses at klagefristen for vedtaket ikke har utløpt.

#### **Grunn og fundamenter, generelt**

Såle på ukjent grunn for takstmannen.

#### **Gulv på grunn**

Støpt dekke.

#### **Vegger mot grunn**

Grunnmur i tegl/naturstein.

#### **Frittstående dekker**

Trebjelkelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire.  
Det ble registrert skjevheter i gulv.

#### **Yttervegger**

Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig pusset.

#### **Takkonstruksjoner**

Saltak i trekonstruksjon.

#### **Taktekking og membraner**

Yttertaket er tekket med korrugerte plater i stål.

#### **Vinduer**

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene er fra 1980

#### **Ytterdører og porter**

Entredør av eldre dato. Det er montert kodelås med dørvrider på entredøren. Styret krever at denne skiftes til lås som harmonerer bedre med oppgangen.  
Dør til baktrapp er flyttet i forhold til opprinnelige løsning. Det er gitt ferdigattest på tiltaket fra Oslo kommune.

#### **Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt**

Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater/trepanel.  
Bad er oppusset og utvidet i den senere tid i følge opplysninger gitt av eier. Det er gitt tillatelse/ferdigattest fra Oslo kommune på ombygging av bad, men det er ikke fremvist dokumentasjon at sameiets styret har godkjent tiltaket. Underliggende leilighet har klaget på økt trinnlyd etter ombyggingen og har opplyst at de ikke har mottatt dokumentasjon på badets oppbygging. Underliggende leilighet har også stilt spørsmål om det er foretatt inngrep i stubbloft og brannskiller i forbindelse med oppussing og utvidelse av bad. Eventuelle inngrep i fellesarealer herunder inngrep i stubbloft og brannskiller skal søkes til styret i følge vedtektenes §10. TAentreprenør har i brev datert 17.01.2018 redegjort for oppbyggingen av badet blant annet i forhold til trinnlyd fra hovedbadet, dette er ikke gjennomgått av takstmannen. Plan- og bygningsetaten har utstedt ferdigattesten datert 15.01.2019 med begrunnelsen : Dert er nå bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt."

#### **Innvendige dører**

Innvendige fyllingsdører som er hvitmalt.

#### **Overflater på innvendige gulv**

Fliser i bad, fliser og parkett i øvrige rom  
Det er gjennomgående benyttet påkostede materialer.

#### **Overflater på innvendige vegger**

Fliser i bad, brystningsplater, malte og tapetserte overflater i øvrige rom.  
Det er gjennomgående benyttet påkostede materialer/detaljering.

#### **Overflater på innvendig himling**

Malte overflater med stukkatur og rosetter.

#### **Balkonger, terrasser ol.**

Balkong på ca 4 kvm. med adkomst fra spisestue. Balkongen vender mot sørvest.

#### **Piper, plassbygde ildsteder m.v.**

2 stk teglsteinspiper med luftkanal  
Kakkelovn i 1 stue  
Peis med engelsk stil i kontor.  
Elektrisk peis i 1 stue.

#### **Kjøkkeninnredning**

Godt utstyrt kjøkken med kjøkkeninnredning type Sigdal Herregård av nyere dato med hvit profilert front, benkeplate i stein, oppvaskkum, integrert stekeovn/platetopp/kaffemaskin/varmeskuff/vinskap/oppvaskmaskin/dampovn/fryseskap, Norcool kjølehjørne, ventilator og fliser over benk.  
Hvitevarer hovedsakelig av merket Miele. Innredningen er stedstilpasset.

#### **Skap og reoler**

Plassbygd innredning i kontor og 1 stue.  
Skyvedørgarderobe i entre og 1 soverom

#### **Utstyr for sanitærinstallasjoner**

Veggmontert dusj med dusjvegger, veggmontert klosett og servant i underskap i bad.  
Veggmontert dusj med dusjvegger, veggmontert klosett, badekar og 2 servanter i underskap i bad.  
Skyllekum og opplegg for vaskemaskin i vaskerom.  
3 stk ekspress varmtvannsberedere med totalkapasitet på 330 liter til hovedbad, kjøkken og vaskerom. 1 ekspress varmtvannsbereder på 110 liter til gjestebad. Beredere er opplyst å være av nyere dato men var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet.

#### **Varme, generelt**

Boligen varmes opp av sentralfyr gjennom radiatorovner.  
Styret opplyser at det må monteres automatiske målere for avlesning av vannforbruket i radiatorene.

#### **Luftbehandling, generelt**

Avtrekksvifter på begge bad samt vaskerom.  
Naturlig ventilasjon

#### **Elkraft, generelt**

El. skap med automatsikringer plassert i entreen. Det er ikke montert måler med fjernavlesning av strømforbruket for leiligheten.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.

#### **Lys, generelt**

Det er utstrakt bruk av skjult LED belysning i hyller, kjøkken, bad m.m.  
Styringssystem for LED-belysning er levert via Fibaro - z-wave

#### **Elvarme, generelt**

Varmekabler i entre, 2 bad og vaskerom

#### **Alarm- og signalssystemer, generelt**

Styringssystem for Led belysning, takpunkter, radiatorer, gulvvarme, ventilasjon og sikkerhetssystem med Fibaro Smarthjem basert på z-wave protokoll i følge opplysninger gitt av eier.



## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 5 158)	Kr.	61 896
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 2 917)	Kr.	35 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>96 896</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Boligblokk</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 480 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 600 000
<b>Sum teknisk verdi – Boligblokk</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 880 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 880 000</b>

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.		
Tomteverdi:	Kr.	15 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 880 000</b>

KOLBOTN, 24.01.2019



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 920 34 476





# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

SIV ING MARTIN STENSAKER AS  
Billingstadsletta 30  
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.:

Vår ref.: 201518171-35  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksandar Stijacic

Dato: 15.01.2019

Arkivkode: 531

## Ferdigattest - Oscars gate 73

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av bad og flytting av kjøkken.

Den 17.10.2018 trakk Plan- og bygningsetaten trakk tilbake ferdigattest gitt 20.11.2017 fordi det fremstår som uklart for oss at alle rørgjennomføringer ble omfattet av søknaden og om branntetting var tilfredsstillende.

Vi har mottatt redegjørelse fra fagpersonen som har vært dagligleder i foretaket som var engasjert i ombygging av bad og flytting av kjøkken. Det er også engasjert et foretak, Nokas Brannkonsult AS, som har gjennomført uavhengig kontroll av branntetting for alle rørgjennomføringer.

Dert er nå bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201518171			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan		19.02.2016	7/8

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.01.2019 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

**Kopi til:**

**EIVIND BJØRNSTAD, C/O REALID EIENDOM, SPORVEISGATA 35 A, 0354 OSLO,  
eivind\_bjoernstad@hotmail.com**

**Vahedi Saeed, Oscars gate 73, 0256 OSLO, saeed.vahedi@volvat.no**