



Verdi- og lånetakst

over adkomstdokumentene til leilighet nr. 412 i
Sandakerveien 11 B, 0473 OSLO

Gårdsnr.: 225 Bruksnr.: 228

OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTF's 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/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 befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. Markedsleier og kapitalisert verdi ansettes/beregnes ikke for aksje- og andelsleiligheter på grunn av begrenset fremleietid.

Andre forutsetninger/opplysninger

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått, og evt. opplysninger derfra, er ikke medtatt hvis det ikke fremgår av rapporten. Det gjøres oppmerksom på at befaringen vanligvis utføres uten å flytte på møbler, bilder, tepper og annet husgeråd. Takstmannen foretar bare en generell vurdering av vedlikeholdet. Det må søkes styret om tillatelse til evt. fremleie som kun gis etter bestemte regler. Leiligheten kan bare bebos av én person.

Sammenfattet takstbeskrivelse

Sentralt beliggende eiendom på hjørnet med Marcus Thranes gate. Oppgang til leiligheten fra Marcus Thranes gate som er en del av Ring 2 med forholdsvis stor trafikkbelastning. Leiligheten har sydvendte vinduer som vender mot stille gårdsrom. Eiendommen tilhører Torshov grunnkrets, Sagene skole valgkrets og skolekrets og Lilleborg kirkesogn. 2 min. gange til buss og trikk i Vogts gate og busstopp på Ringveien. Kort vei til kaféer, butikker, postkontor, høyskoler og universitet samt grøntarealene ved Akersaelva og i Torshovparken/dalen. Parkering i omkringliggende gater.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	kr.	425 000,-
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	kr.	360 000,-

Oslo, 13.08.2003

Siv.ing. Trygve Fossen

Befaringsdato: 08.08.2003

Eiendom: Gårdsnr: 225 Bruksnr.: 228 Leilighet nr.: 412 Kommune: OSLO (301)
Adresse: Sandakerveien 11 B, 0473 OSLO

Befaring

Rekvirent: Ingvild Elvebråten
Befaringsdato: 08.08.2003
Takstmann: Trygve Fosser
Tilstede: Ingvild Elvebråten som også ga opplysninger

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: EDR Dato: 16.04.2003

Eiendomsdata

Leilighet nr./etasje: Leilighet nr.: 412. Etasje: 4
Eier adkomstdok.: Ingvild Elvebråten
Selskap/borettslag: Sandakerveien 11 AS
Aksjenummer: 87. Aksjeinnskudd kr.: 1 200,-
Husleie pr. mnd.: Kr. 1 350,-
Fyringsutg. pr. mnd.: Fyringsutgifter er inkl. i husleie.
Kommentar fyringsutg.: Inkluderer også varmt vann
Tomt: Eiet tomt. Areal: 865 m²
Adkomst vei: Offentlig

Årsregnskap

Forretningsfører: Nordkanten Eiendomsenter. Telefon: 22795800
Regnskapsår: 2002
Årsregnskap: Samlet aksjekapital: 75 200,- Andel av disp. midler: 4 985,-
 Samlet obligasjons/innsk.kap.: Andel av fellesgjeld: 14 095,-
 Omløpsmidler: 591 549,-
 Kortsiktig gjeld: 87 686,-
 Sum disponible midler: 503 863,-
 Langs. gjeld (eks. innsk.kap.): 1 350 000,-
Andre opplysninger: Felles lån på kr. 300.000 som er opptatt i år, er ikke med i regnskapet.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring AS. Polisenr.: 8121995

Lignings/skattetakst

Ligningstakst: Kr. 50 153,-. År: 2002

Eiendom: Gårdsnr: 225 Bruksnr.: 228 Leilighet nr.: 412 Kommune: OSLO (301)
Adresse: Sandakerveien 11 B, 0473 OSLO

Bygninger på eiendommen

Leilighet i blokk

Byggeår: 1936. i flg. Norges Eiendommer

Arealer og anvendelse

Leilighet i blokk

Inndeling/etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
4. etasje	22	19	19	Entré, og stue med hybelkjøkken Med leiligheten følger 1 kjellerbod.
Sum bygning:	22	19	19	

Konstruksjoner og innvendige forhold

Leilighet i blokk

Inndeling/etasje	Bygningsdel/beskrivelse
	200 Bygning generelt Grunnmur i betong. Yttervegger i teglstein, utvendig pusset. Etasjeskillere i armert betong. flatt papptekket tak. <i>Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:</i> Bygningens fasader ble pusset opp og stigeledninger fornyet i 2002. Noe oppussingsbehov i leiligheten
	233 Yttervegger - vinduer, dører m.m. Isolérglass i trerammer.
	240 Innevegger Malt strie på vegger
	254 Dekker - gulv og overflate Gulvbord. <i>Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:</i> Trenger vedlikehold
	255 Dekker - himling og overflate Malt puss <i>Vedlikehold, elde, utidsmessighet ol.:</i> Noe vedlikeholdsbehov
	271 Kjøkkeninnredning Husqvarna hybelkjøkken. Oppvaskkum med ettgreps armatur, kjøleskap og benkeskap, 2 kokeplater
	272 Garderobe Garderobeskap i stuen. Garderobenisje med hylle og stang i entré.
	273 Baderomsinnredning Felles bad og toilet på gangen. 2 leiligheter deler bad og toilet.

Eiendom: Gårdsnr: 225 Bruksnr.: 228 Leilighet nr.: 412 Kommune: OSLO (301)
Adresse: Sandakerveien 11 B, 0473 OSLO

Bygningsdeler fortsetter...

	<p>284 Balkonger Felles balkong vendt mot bakgård.</p> <p>300 VVS Fellesvaskeri i blokken</p> <p>315 Sanitær - utstyr WC og dusj på gulv i felles bad og toilet.</p> <p>540 Alarm- og signalanlegg Det er installert dørtelefon med åpner og kabel-TV.</p> <p>660 Piper, ildsteder, fyranlegg Oppvarming med varmtvannsradiatorer og sentralvarmeanlegg.</p>
--	---

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Husleie pr. år kr.:	16 200,-
	Sum utgifter:	16 200,-

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggekostnader (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Leilighet i blokk	500 000,-
	Sum normale byggekostnader kr.:	500 000,-
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.	-150 000,-
	Teknisk verdi uten tomtkostnader kr.:	350 000,-
	Tillegg for normale tomtkostnader kr.:	80 000,-
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet kr.:	430 000,-
	+ Andel disp. midler kr.:	4 985,-
	- Andel fellesgjeld kr.:	14 095,-
Verdi adkomst dok. kr.:	Adkomst dokumentenes normalverdi kr.:	420 890,-

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi):	kr. 425 000,-
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	kr. 360 000,-

Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. Rapporten består av i alt 4 sider, samt ev. følgebrev og vedlegg oppgitt.

Takstmannens ansvar er begrenset til rapporter trykket på NTF's fargede originalpapir for rapport sikring. Programmet kan kun brukes av Norges TakseringsForbunds medlemmer. Ettertrykk forbudt.

Bef. dato: 08.08.2003

Initialer: 

Side: 4

