



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Nyverdi AS

Epost: post@nyverdi.no
Telefon: 93440100/32795599
Org.nr: 989 150 987

Verdi- og lånetakst

over

Eierseksjon
Jacob Aalls gate 23a
0364 OSLO

Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47
Eierbrøk: 29/2440

OSLO KOMMUNE

Utført av:

Andreas Grønstad Jahnsen



Befaringsdato: 03.02.2015



Verdi- og lånetakst over

Eierseksjon

Jacob Aalls gate 23a

0364 OSLO

Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47

Eierbrøk: 29/2440

OSLO KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget er gitt undertegnede i forbindelse med at boligen er tenkt verdivurdert for salg i det åpne marked.

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

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt i verdifastsettelsen. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.





Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47 KOMMUNE OSLO
Adresse: Eierseksjon - Jacob Aalls gate 23a, 0364 OSLO

Sammenfattet beskrivelse

Leilighet beliggende på Majorstuen/Frogner. Meget sentral beliggenhet, med gangavstand til alle fasiliteter og offentlig kommunikasjon. Kort gange til handlegaten Bogstadveien og Majorstua med alle typer forretninger kun få kvartaler unna. Frognerparken like ved.

Planert og opparbeidet fellesareal m.m. Asfaltert adkomst.

Området består av bygårder.

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: Entré, bad/wc, soverom/stue/kjøkken med utgang til balkong på ca. 2,2 kvm. Det er heis til etasjene. 1 stk. tilhørende kjellerbod.

Styret jobber for å se om det er noe problem med terrassene i 6 etg. grunnet tidligere utbedret lekkasje fra terrassene. Det kommer trolig foreslås befarung i leiligheter i 5.etg etterhvert ihht. eier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Parkering i gate etter offentlige bestemmelser, beboerparkering i området. I følge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i verddivurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene. Boder er medtatt i BRA etter retningslinjer fra NTF(1.11.2014, arealutvalget). Det er ikke kontrollert eller innhentet seksjonsbegjæring. Boder er ikke fremvist av eier.

Markeds- og låneverdi

Boligen anses lett omsettelig. Taksten baserer seg på opplysningene i dokumentet, eiendommens beliggenhet med tilhørende fasiliteter og dagens markedsituasjon for denne type objekter.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 700 000

05.02.2015

.....
Andreas Grønstad Jahnsen





Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47 KOMMUNE OSLO
Adresse: Eierseksjon - Jacob Aalls gate 23a, 0364 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Yri, Inger Marie

Besiktigelse, tilstede

Dato: 03.02.2015 Andreas Grønstad Jahnsen Takstmann Tlf.: 93440100

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR Dok.kilde automatisk lagt inn fra
www.eiendomsdata.no
Andre dok./kilder: Forretningsfører

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47
Sameiets navn: Sameiet Jacob Aalls gate 23
Forretn.fører: Enqvist Eiendomsdrift AS
Fellesutg. pr mnd.: Kr 1 612 Felleskostnader inkluderer bl.a Fyring, varmtvann, vedlikeholdsfond, fellesvaskeri, felles gårdsforsikring, trappevask, kabel-TV og nedbetaling av fellesgjeld
Hjemmelshaver: Yri Inger Marie
Tomt: Eiet tomt. Areal 828 m² Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon/eiendomsdata.no
Formue/fellesgjeld: Opplysninger gitt av forretningsfører. Pr. 31.12.2011
Konsesjonsplikt: Ikke konsesjonsplikt.
Adkomst: Offentlig adkomst.
Vann: Vann fra offentlig nett.
Avløp: Avløp tilknyttet offentlig nett.
Regulering: Regulert område.
Kjøpesum: År/dato: 30.11.2006

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige. Avtalenummer: 71370240
Forsikringstype: Fullverdi
Kommentar: Fellespolise for sameie, forsikring på gården.

Ligningstakst

Ligningstakst: Ikke fremlagt eller opplyst.





Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47 KOMMUNE OSLO

Adresse: Eierseksjon - Jacob Aalls gate 23a, 0364 OSLO

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon

Byggeår:	1936. Norges eiendommer/infoland
Anvendelse:	Tatt i bruk

Bod

Anvendelse:	Ikke fremvist eller oppmålt.
--------------------	------------------------------

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS 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 horisontalprosjeksjon 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	
5. etasje	25	23	23		Entré, bad/wc, stue/soverom/kjøkken m/utg. balkong
Sum bygning	25	23	23		

Eiet seksjon - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
5. etasje	Entré, bad/wc, stue/soverom/kjøkken m/utg. balkong	





Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47 KOMMUNE OSLO

Adresse: Eierseksjon - Jacob Aalls gate 23a, 0364 OSLO

Bod - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Bod
Sum bygning					

Bod - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Bod

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet seksjon

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet seksjon	<p>200 Bygning, generelt Frittliggende boligblokk oppført over 6 etasjer, samt kjeller og loft. Støpte kjellergulv. Oppført i mur/betong/teglstein, betong i etasjeskillere. Leilighetsskillende vegger i mur. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen er godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet 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 Grunnmur i betong. Fundamentert med betong antatt til faste masser. <i>Vedlikehold ol:</i> Drenering er ikke vurdert da denne ikke er synlig.</p> <p>225 Yttervegger Murkonstruksjon, fasader med rød teglstein.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/asfalt. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.</p> <p>233 Vinduer Vinduer fra 2000, malte karmen.</p> <p>235 Ytterdører og porter Lyd/brann klassifisert entredør i malt utførelse(B30 dB 35) med kikkhull og sikkerhetslås. Balkongdør fra 2000 med glassfelt.</p>





Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47 KOMMUNE OSLO

Adresse: Eierseksjon - Jacob Aalls gate 23a, 0364 OSLO

242 Gulvsystemer

Etasjeskillere i betong.

244 Innvendige dører

Malte dører, malte karmen og gerikter.

252 Belegg på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper

Støpte trapper og repos, skiferflis + banebelegg, utkraget balkong med støpt dekke.

253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Parkett i alle oppholdsrom, fliser.

254 Overflater på innvendige vegger

Malte flater/strie, fliser.

255 Overflater på innvendig himling

Malte himlinger.

270 Fast inventar, generelt

Plassbygget skap.

272 Kjøkkeninnredning

Tidsriktig glatt innredning, armatur, flisplater over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett greps batteri, integrert komfyr, oppvaskmaskin med stål front, slimline avtrekksvifte med kullfilter.

273 Innredning og garnityr for våtrom

Flislagt med varmekabler, belysning, avtrekksvnetil. Dusj, servant med innredning, toalett. Ingen unormale verdier registrert ved bruk av fuktindikator på befaringsstidspunktet på bad/wc.

320 Varme, generelt

Sentralfyr med radiatorer. Varmekabler på bad/wc.

360 Luftbehandling, generelt

Ventilasjon med naturlig avtrekk i ventilasjonskanal over tak.

400 Elkraft, generelt

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

540 Alarm- og signalsystemer, generelt

Dør calling. Kabel-tv. Røykvarsler og pulverapparat for brannslukning er installert. Brannvarslingsanlegg på gården.

621 Heiser

Personheis.





Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 131 Seksj.nr. 47 KOMMUNE OSLO
Adresse: Eierseksjon - Jacob Aalls gate 23a, 0364 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	19 344
	Sum kostnader Kr:	19 344

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Eiet seksjon	650 000
Sum normale byggekostnader:	650 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	250 000
Teknisk verdi bygninger:	400 000

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 tomteverdi: 1 600 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 2 000 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 700 000

