

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 216: Bnr 21 (snr: 135)**  
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**  
Betegnelse: **Eierseksjon**  
Adresse: **Jonas Reins gate 2, 0360 Oslo**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 6 000 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 5 300 000**

Eierseksjon:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

**94 m<sup>2</sup>**

**93 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 13.04.2015 Oppdrag nr: 2014551  
Dato befaring: 08.04.2015

**Utført av autorisert medlemsforetak i NTF**

AB Taksering & Eiendom AS  
Huldreveien 19 E, 0781 OSLO  
Telefon: 93 43 78 61  
Organisasjonsnr: 987 726 172

**Sertifisert takstmann:**

Anders Jørgen Bryhn , siv.ing./takstmann MNTF  
Telefon: 934 37 861  
E-post: anders.bryhn@online.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND





## Takstmansens 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 takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.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 befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger 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 befaringsdagen. 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 befarings og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund 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 takstmansens 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmann har ikke testet tekniske innretninger/bevegelige bygningsdeler eller kontrollert om individuelle rom tilfredstiller krav til volum, areal og bruk. Dokumentasjon på evt. byggearbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. Det tas forbehold om evt. feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primærareal i henhold til NS 3940:2012 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan- og bygningsloven. Verditakst er satt utifra slik boligen fremstod på befaringsstidspunktet dersom annet ikke er nevnt.

**MERK:** Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	6 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	5 300 000
Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.		

Markedsvurdering
<p>Gjennomgående eierleilighet i 3. etasje sentralt beliggende på Fagerborg i populære Jessenløkken Boligsameie bestående av klassisk bebyggelse fra 1920-tallet. Veletablert boligområde og sameie med kort vei til butikker, kaféer, restauranter, off.kommunikasjon og diverse andre servicetilbud. Store grøntarealer/parkanlegg like i nærheten. Få minutters gange til Majorstuen. Gangavstand til Universitet på Blindern, Frogner, Bislett og St.Hanshaugen.</p> <p>Leiligheten har gjennomgått omfattende ombygging/oppussing i regi av dagens eier i 2009. Den oppleves som lys og trivelig med diverse praktiske løsninger og skap. Flere gjennomgående rom gir en praktisk bruk. Fransk balkong.</p> <p>Leiligheten fremstår med et moderne preg med noen klassiske detaljer.</p> <p>Adkomst via felles hovedtrappgang og baktrapp.</p> <p>Det følger med 1 bod på ca. 10m2 gulvareal på loft, 1 bod på ca. 2,5m2 og 1 bod på ca. 7m2 i felles kjeller. I tillegg følger det med 1 bod i fellesgang som deles med nabo.</p> <p>Utsyn til området rundt med bebyggelse og gate i tillegg til indre gårdsrom.</p> <p>Parkering i offentlig gate. Eiendommen står oppført på Byantikvarens "gule liste" over bevaringsverdige bygninger.</p> <p>Det er 212 seksjoner i sameiet hvorav 4 næringsseksjoner.</p> <p>Norges Eiendommer opplyser: Fagerborg grunnkrets, Fagerborg videregående skole, Fagerbrg kirkesogn.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bjørnar Johnsen
Takstmann:	Anders Jørgen Bryhn
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.04.2015. - Eier som ga opplysninger og viste leiligheten..

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Eierseksjon
Regulering:	Regulert. Reguleringsplan er ikke kontrollert.
Kommuneplan:	Kommuneplan er ikke kontrollert.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Private stikkledninger til offentlig nett
Tilknytning avløp:	Private stikkledninger til offentlig nett

Matrikkel: Gnr 216: Bnr 21 (snr: 135)  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Jonas Reins gate 2, 0360 Oslo

AB Taksering & Eiendom AS  
Huldreveien 19 E, 0781 OSLO  
Telefon: 93 43 78 61



### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 216 Bnr: 21 Seksjon: 135
Eiet/festet:	Festet
Areal:	20 303,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Tomtestørrelse gjelder dette gnr./bnr. iflg. Infoland.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 8770/2102377
Sameiets navn:	Jessenløkken Boligsameie
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	53 452
Andel fellesgjeld:	127 848
Hjemmelshaver:	Bjørnar Johnsen 1/1 andel.
Adresse:	Jonas Reins gate 2, 0360 Oslo
Kommentar:	Ligningsposter pr. 31.12.2014. Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Kontrakt fornyet i 1980 med nye 40 år- fram til 20.04.2020. Fast årlig festeavgift kr. 374.348,-.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1920 Utløper år: 2020

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forr.fører					
Eier		Opplysninger gitt av eier.			
Infoland.no		Opplysninger innhentet fra database.			
Norges Eiendommer		Opplysninger innhentet fra database.			

### Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 80039904. Felles polise for boligselskapet.
Ligningsverdi:	År: 2014 Ikke opplyst

# Bygninger på eiendommen

## Eierseksjon

Bygningsdata	
Byggeår:	1922 Kilde: Iflg. Infoland.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
3. etasje	104	94	93	1	Entré/gang, bad, separat toalett, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning, vaskekott, 2 soverom. Fransk balkong.
Sum bygning:	104	94	93	1	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
BTA er beregnet utifra antatt tykkelse på nabo-/yttervegger. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Entré/gang, bad, separat toalett, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning, 2 soverom	Vaskekott

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eierseksjon
<b>Bygning, generelt</b> Klassisk boligård fra 1922 oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Kvartalsbebyggelse. Adkomst via felles portrom innenfor forhage mot gate. Skjermet indre gårdsrom. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den standard, slitasje, elde og utidsmessighet det medfører.  Større vedlikehold og rehabilitering - oversikt: 2013 2013 Trær Beskjæring av trær samt felling av enkelttrær av hensyn til sikkerhet og/eller tilstand 2013 2013 Overvannsledninger Rehabilitering av diverse strekk mellom taknedløp og egne kummer 2012 - 2012 Avløp Gjennomføring av rehabilitering av uttrekk fra egne kummer til hovedledninger i gate samt utvalgte bunnledninger. Videre er det planlagt oppgradering av sameiets overvannsledninger. 2011 2013 Brannvern Skifte av dører mellom leiligheter og baktrapper Oppgradering av baktrapper med utskiftninger av lofts- og kjellerdører. Installering av brannvarslingsanlegg i tre hovedopp ganger (pålagt), utplassering av slukkeutstyr i fellesarealer. Blending av gamle ventilasjonsluker og trådglassvinduer mellom leiligheter og fellesarealer er utført Branntetting av rørgjennomføringer mellom leiligheter og fellesarealer er utført Utskifting av dører mellom leiligheter og baktrapper samt utskifting av dører til de gamle koksbodene i kvartal 1 og kvartal 2. 2007- 2010 Tak Omlegging av deler av tak i kvartal 1 som følge av lekkasjeskader, samt rapport/forstudie for totalrehabilitering av samtlige tak. Totalrehabilitering av alle tak i sameiet ble gjennomført. 25 Jessenløkken Boligsameie 2007 - 2013 Rør Omlegging av rør. Sameiet skifter ut gamle soilrør og andre vertikallrør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering og/eller annen rehabilitering hvor muligheter for slik utskifting foreligger. 2004 - 2011 Oppussing trappeopp ganger Fortløpende oppussing av hovedtrapper og baktrapper. 2001 - 2002 Utendørsanlegg Oppgradering av plener og gangveier. 1999 - 2002 Fasaderehabilitering Ferdigbefaring våren 2001, og reklamasjon og etterarbeider utført frem til sommeren 2002 1996 - 1999 Planlegging av Rehabilitering Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg 1976 - 1976 Stigeledninger
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Grunnmur i uisolert naturstein/murverk, tidstypisk kjeller.
<b>Yttervegger</b>

Bærende teglvanger/murkonstruksjon med pussede fasader.
<b>Takkonstruksjoner</b>
Original saltakskonstruksjon i treverk med takstein. Ikke besikket nærmere.
<b>Vinduer</b>
Isolérglassvinduer i treramme fra 1988. Ett lite originalt vindu på ett soverom.
<b>Ytterdører og porter</b>
Brann- og lydsertifisert entrédør (med frostet glass) og dør til baktrapp. Eldre/original balkongdør med glassfelt.
<b>Gulvsystemer</b>
Etasjeskillere i originale trebjelkelag med stubbloftsleire. Gulvflater består av fliser med varmekabler på badrom, fliser på separat toalett og vaskekott, originale tregulv (slipt og malt med linoljemaling) i øvrige rom. Dels støpt gulv på soverommet mot baktrapp.
<b>Innvendige dører</b>
To slagdører. Øvrige dører er skyvedører.
<b>Himlinger inklusive taklister</b>
Himlinger består av sparklede/malte plater og malt original pusshimling (med bl.a. rosett). Himlinghøyde målt til 2,80m i spisestue. Noe varierende himlingshøyder.
<b>Overflater på innvendige vegger</b>
Mur- og trevegger. Lettvegger med ulike funksjoner. Veggflater består av pusset mur, sparklede plater (støvbundet), mosaikkfliser på badrom. Profilert listverk.
<b>Trapper og ramper</b>
Det er støpte trapper i hovedtrappegang. Tretrapp i baktrapp (nylig oppusset).
<b>Balkonger, terrasser ol.</b>
Fransk balkong ved siden av kjøkken. Original konstruksjon med bl.a. smijernsrekkverk. Innadslående balkongdører.
<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>
Det er 2 stk. nye peiser. Originale pipeløp men pipene er rehabilitert.
<b>Fast inventar, generelt</b>
Diverse plassbygde/innebygde skap/hyller/løsninger. Stor bokhylle med plass til tv i stue. Innebygde garderobeskap. Arbeidsbord ved siden av fransk balkong.
<b>Kjøkkeninnredning</b>
Bulthaup kjøkkeninnredning. Består av glatte fronter, benkeplater i stål, kjøkkenøy med bl.a. integrert induksjonstopp, ventilator i stålhette med kullfilter over. Det er to kummer og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin og kjølfrys.
<b>VVS-installasjoner, generelt</b>
Nytt røropplegg til sanitærutstyr og kjøkken i forbindelse med oppussing.
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>
Separat toalett inneholder veggmontert wc, servant med blandebatteri, ventil i himling, innfelte hyller i vegg. Skjult røropplegg. Badet rommet er gjennomgående (to adkomster) og består av innmurt badekar, dusjhjørne med glassvegger/dør, dusjhode fra himling (skjult), ventil i himling, overskap med speil.
<b>Varme, generelt</b>
Sentralvarmeanlegg med eldre radiatorer. Varmekabler på badrom. To ildsteder.
Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.
<b>Elkraft, generelt</b>
Oppgradert elektrisk anlegg. Innfelt belysning/downlights. Lyspunkter i tak. El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.
<b>Vannvarmere og elektrokjeler</b>
Det er felles varmtvann i boligselskapet.
<b>Alarm- og signalsystemer, generelt</b>
Dørcalling. Kabel-tv.
<b>Annet</b>



Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/årsberetning og opplysninger fra forr.fører for ytterligere informasjon. Evt. planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, dersom ikke annet er nevnt, er ukjent for takstmann.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.855, pr. md.	Kr.	46 260
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 260</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Eierseksjon</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 250 000
<b>Sum teknisk verdi – Eierseksjon</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</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.	3 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 000 000</b>

OSLO, 13.04.2015

Anders Jørgen Bryhn , siv.ing./takstmann MNTF  
Det Norske Veritas sertifisert  
Telefon: 934 37 861