



Verdi- og lånetakst over

Marstrandgate 13

0566 OSLO

Gnr. 227 Bnr. 319 Seksj.nr. 1

Eierbrøk: 174/31386

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Næringslokaler/serveringslokaler i 1. etasje i bygård. God eksponering mot gate. God beliggenhet for catering/cafe/restaurant.

Sentral beliggenhet på Dælenenga, nær Grynerløkka og Torshov. Lokalene ligger til stille gate med noe bil og gangtrafikk.

Kort vei til friareal, skole, barnehage, buss, trikk, butikker/alle fasiliteter.

Pent opparbeidet og noe beplantet tomt. Store terrasser.

Lokalene trenger vedlikehold. Noe gjenstående arbeid.

I rapporten er det oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, årstall er oppgitt av revkurent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Arealer og rombetegnelser (primærrrom/sekundærrrom) i rapporten bergenes etter rommenes bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lokalene er godkjent for catering. Lokalene/beliggenheten egner seg godt for catering kombinert med servering.

Fleksible lokaler som lett kan tilpasses annen virksomhet.

Bygård på 4 etasjer + kjeller og loft.

Bygningen står på byantikvarens guleliste som bevaringsverdig. Område er regulert til spesialområde for bevaring.

Sameiet består av 18 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Markeds- og låneverdi

Ansees lett omsettelig. Attraktivt område.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 050 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 500 000

25.07.2015

Jens Langmo Haga

Jens Langmo Haga





Eiendom: Gnr. 227 Bnr. 319 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO
Adresse: Marstrandsgate 13, 0566 OSLO

Forutsetninger

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 befarung 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 befarung og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Rekvirent

Rekvirert av: Ideinvest AS

Besiktigelse, tilstede

Dato: 24.07.2015

- Tom Boni
- Øyvind Grane
- Jens Langmo Haga Takstmann

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Andre dokumenter

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 227 Bnr. 319 Seksj.nr. 1

Forretn.fører: Adv Edin, tlf 24115450

Fellesutg. pr mnd.: Kr 5 414

Hjemmelshaver: Ideinvest AS

Tomt: Eiet tomt. Areal 732 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: Offentlig

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig





Eiendom: Gnr. 227 Bnr. 319 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO
Adresse: Marstrandsgate 13, 0566 OSLO

Regulering: Regulert område. Regulert som næringsseksjon. Gården står på byantikvarens guleliste.

Kommuneplan: Ja

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Tryg Forsikring. Avtalenummer: 2791638

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon - Næringslokale

Byggeår: 1898. iflg EDR

Anvendelse: Catering

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens 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 "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens 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 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 taktstmannens 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.





Eiendom: Gnr. 227 Bnr. 319 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO
Adresse: Marstrandsgate 13, 0566 OSLO

Eiet seksjon - Næringslokale - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	181				Inngangsparti, wc, wc 2, bad, kjøkken, serveringslokale, kjøkken/storkjøkkenoppvaskemaskin, kontor, kontorområde, bod
Sum bygning	181				

Eiet seksjon Næringslokale - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje		Inngangsparti, wc, wc 2, bad, kjøkken, serveringslokale, kjøkken/storkjøkken oppvaskemaskin, kontor, kontorområde, bod

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet seksjon - Næringslokale

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet seksjon - Næringslokale	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Eldre grunnmur i tegl/naturstein på antatt fast grunn. Betong gulv.</p> <p>222 Vegger mot grunn Kjellervegger i tegl/naturstein.</p> <p>225 Yttervegger Yttervegger i tegl/mur</p> <p>227 Takkonstruksjoner Sperretak tekt med plater.</p> <p>233 Vinduer Isolerglass i karm og ramme av tre.</p> <p>235 Ytterdører og porter Glassdører/inngangsdør.</p> <p>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt Innvendig veggoverflate: Noe fliser på på bad, ellers malte flater.</p> <p>244 Innvendige dører Innvendig malte dører.</p> <p>245 Himlinger inklusive taklister Himlinger: Malte flater.</p> <p>254 Dekker - Gulv og overflate Støpt gulv på antatt fast masse i underetasjen. Gulvbelegg er fliser på bad, inngangsparti og begge wc, laminatgulv i ett rom, betonggulv, vinyl i øvrige rom.</p>





Eiendom: Gnr. 227 Bnr. 319 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO

Adresse: Marstrandsgate 13, 0566 OSLO

	<p>261 Trapper og ramper Innvendige trapp i betong med fliser på trinn.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Full utstyrt cateringkjøkken. Spesialovn for steking. Oppvaskbenk og oppvaskmaskin for storkjøkken. Kjøkkeninnredning i eik. Rikelig med benk og skaplass</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast/jern.</p> <p>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Delvis flislagt bad med dusj og servant. Separat wc med servant. Separat wc med servant.</p> <p>320 Varme, generelt Elektrisk oppvarming.</p> <p>360 Luftbehandling, generelt Mekanisk avtrekk på bad og begge wc.</p> <p>360 Luftbehandling, generelt Godkjent avtrekk for catering.</p> <p>400 Elkraft, generelt Automatsikringer.</p> <p>540 Alarm- og signalsystemer, generelt Felles brann varslingsystem for gården.</p> <p>900 Annet Brannslukningsutstyr og røykvarsler.</p>
--	---

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m²	Ansatt Årsleie	Anmerking
Eiet seksjon - Næringslokale							
Underetasje	181	181			2 000	362 000	
Totalt	181	181				362 000	
Takstmannens ansatte årsleie tilsvarer Kr 30 167 pr mnd.							

Årlige driftskostnader

Årlige driftskostnader	Andel felleskostnader:	64 968
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	30 000
	Ledighet	25 000
	Admin	20 000
	Sum kostnader Kr:	139 968
Stipulerte inntekter:	Netto stipulerte inntekter Kr:	222 032





Eiendom: Gnr. 227 Bnr. 319 Seksj.nr. 1 KOMMUNE OSLO
Adresse: Marstrandsgate 13, 0566 OSLO

Kapitalisert verdi

Kapitaliseringsrente:	Valgt kapitaliseringsrente: 5,5 %	
Kapitalisert verdi:	Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:	4 040 000
Kommentar:	Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked.	

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):		
Eiet seksjon Næringslokale		3 600 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):		900 000
Teknisk verdi bygninger:		2 700 000

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: **1 500 000**

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **4 200 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	4 050 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 500 000

