

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 244 Bnr. 636
Andre oppl.: Leilighet Andelsnr.: 18
Kommune: 807 NOTODDEN
Adresse: Andelsleilighet, Storgata 17 3674 NOTODDEN



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 1 200 000

LÅNEVERDI:

Kr 1 050 000

Andelsleilighet i borettslag

Bruksareal
(BRA):

92,0 m²

AREAL, P-ROM:

88,0 m²

Dato befaring:

25.03.2015

Rapportdato:

13.04.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Idland & Lofthus Taksering AS

Kjærlighetsstien 23

3681 Notodden

35 01 21 21

Org.nr: 871 055 912

Sertifisert takstmann

Terje Nordbø



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**

1. Om rapporten

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.ntf.no.

Forutsetninger

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring 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 befaring og oppdatering.

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.

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 for det aktuelle takstobjektet:

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke sjekket for eiendommen, dette må sjekkes før kjøp.

Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour, eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende ovenfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

NB! DENNE TAKSTEN MÅ IKKE FORVEKSLES MED EN TILSTANDS/BOLIGSALGS RAPPORT.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 200 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	1 050 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

VANNFRONTEN

BELIGGENHET:

Etasjehus på 4 plan, Vannfronten Borettslag, bestående av næringsviksomhet i 1. etasje og 29 andelsleiligheter i 2.-4. etasje. Andelsnr 18, Storgata 17 er etablert i 2. etasje, endeleilighet mot øst. Heis fra underetasje med egen biloppstillingsplass i parkeringshus.

Leiligheten har fin beliggenhet i attraktivt og sentralt plassert leilighetsbygg. Bussterminal, handel- og servicenæring som nærmeste nabo.

TOMTEN:

Felles tomt eiet av Vannfronten Borettslag v/NBBL.

Etasjehus er etablert på flat tomt. Asfaltert adkomst med biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Felles uteareal.

BEBYGGELSEN:

Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner i 2006, utførende Veidekke Entreprenør AS

Leiligheten inneholder, vindfang, bod/teknisk rom, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og balkong. Lagringsbod, i garasjeanlegg.

STANDARD:

Innvendige overflater av malt betong/gips. Flislagt baderom med varmekabler og sanitært utstyr.

Sigdal kjøkkeninnredning. 3-stavs parkett i primærrom.

Balansert ventilasjonsanlegg. Solavskjærming med persiener.

God tidsmessig standard med godt vedlikehold og forsiktig bruk.

ANDRE FORHOLD:

Leiligheten er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

SPESIELLE FORHOLD:

Det er forkjøpsrett tilknyttet bygning til borettslagets andelseiere og boligbyggerlaget i følge vedtekter.

Interessenter må på eget initiativ utføre gjennomgang av vedtekter, ordensregler og regnskap før kjøp.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Aktiv v/Andrè Marki

Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.03.2015 Terje Nordbø Tlf.: 91718585

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Årsregnskapet	2013
	Vedtekter	
	EDR	Dato 25.03.2015
Andre dok./kilder:	Boligopplysninger	2013

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 244 Bnr. 636
Etasje:	2
Eier adkomstdok.:	Greta Asjersen Marki
Selskap/borettslag:	Vannfronten Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	18
Obligasjonsnummer:	18 Pålyd./innsk.: Kr 165 000
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 9 105
Kommentar:	Opplysninger hentet fra årsregnskap 2013 og boligopplysninger.
Tomt:	Eiet tomt. Felles eiendomstomt
Adkomst:	Fra offentlig vei.
Andre opplysninger:	Vannfronten Borettslag

Årsregnskap

Forretningsfører:	Notodden Boligbyggerlag. Tlf: 35029010	
Regnskapsår:	2013	
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:	2 900
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital:	20 400 000
	Omløpsmidler:	583 454
	Kortsiktig gjeld:	217 167
	Sum disponible midler:	366 287
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):	24 634 814
	Andel av disponible midler/formue:	13 488
	Andel av langsiktig fellesgjeld:	1 178 768
Andre opplysninger:	Opplysninger hentet fra regnskap 2013.	

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Forsikringsforhold

Kommentar:	Egen innboforsikring, felles bygningsforsikring i borettslag.
-------------------	---

Lignings/skattetakst

Ligningstakst:	Foreligger ikke.
Skattetakst:	Foreligger ikke.

4. Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet i borettslag

Bygningsdata

Byggeår:	2006.
Anvendelse:	Eget bruk

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Andelsleilighet i borettslag

Utvendig

Overbygget balkong på 8,5m² med spalteplank, rekkverk og levegger.
Vinduer med persiener/solavskjerming.

Innvendig

Etasjeskillere av betong med overflater av tre-stavsparkett. Vegger med malt mur/gipsplater og malte himlinger/systemhimlinger. Innfelte downlights på våtrom.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og nedfelt metallkum. Overskap og ventilator tilknyttet avtrekk.

Flislagt bad med varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Innredning, dusjhjørne og toalett.

Innvendige slette dører/skyvedør.

Oppvarming er basert på elektrisitet. Balansert ventilasjonsanlegg.

Kommunalt vann og avløpsnett. Trykkvann med kobber og pvc rør. Avløp av støpejern/pvc.

Teknisk rom med v.v.bereder, aggregat for balansert ventilasjon. EI-kap med automatsikringer.

Pipeløp av lettklinker med feieluke. Ingen tilkoblet ildsted. Innlagt fiberkabel.

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje					Felles trappegang
2. etasje	103	92	88	4	Korridor, vindfang, gang, bad/vaskerom, teknisk rom, 2 soverom, kjøkken, stue Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA
Sum bygning	103	92	88	4	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Felles trappegang
2. etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue	Korridor, teknisk rom

5. Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	109 260	
	Sum kostnader Kr:		109 260

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Fradrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Andelsleilighet i borettslag	1 850 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	95 000

Teknisk verdi bygninger: **1 755 000**

Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger:	1 755 000
Vurdert andel tomtekostnader:	100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	550 000
Andel disponible midler:	13 488
- Andel fellesgjeld:	1 178 768
Verdi adkomstdokument:	1 239 720

Matrikkel: Gnr. 244 Bnr. 636
Andre oppl.: Leilighet Andelsnr.: 18
Kommune: NOTODDEN KOMMUNE
Adresse: Andelsleilighet - Storgata 17, 3674 NOTODDEN

Idland & Lofthus Taksering AS
Kjærlighetsstien 23
3681 Notodden
35 01 21 21
Org.nr: 871 055 912



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

6. Underskrift

13.04.2015

Takstmann Terje Nordbø
IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S
(sign)