

VERDI- OG LÅNETAKST

over adkomstokumentene til andelsleilighet i
Østre Tveito Borettslag.
Sam Eydes gate 246 C
3660 RJUKAN



Matrikelnr.
Kommune
Eier(e)
Dato for befaring

Gnr. 123 Bnr. 199 Anr. 17 Lnr. E1
TINN
Østre Tveito Borettslag
26.02.2016

Bruksareal totalt:
Bruksareal primærdel:
Andel fellesgjeld:
Normal markedsverdi:
Anbefalt låneverdi:

77 m²
55 m²
kr 87 172
kr 325 000
kr 260 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse Sam Eydes gate 246 C		Gnr. 123	Bnr. 199	Fnr.
Postnr. 3660	Poststed RJUKAN	Kommune TINN	Område/bydel Tveito.	
Rekvirent Advokat Rogne Olsen v/Heidi Winge.			Type bygg Lavblokk	Byggeår 1916
Tilstede/opplysninger gitt av Utlånte nøkler.			Besiktigelsesdato 26.02.2016	
Forsikringsselskap If forsikring		Polisenummer SP0000587868	Type forsikring Fullverdi	

Eier(e)/Adkomstdokumenter m.m.

Eier(e) til adkomstdok. Østre Tveito Borettslag	Selskaps- / borettslagets navn Østre Tveito Borettslag.	Type leilighet Andelsleilighet tilknyttet boligbyggelag
Leilighetsnummer E1	Andel-/aksjenr. 17	Opprinnelig innskudd kr 1000,-
Forretningsfører Rjukan og Tinn Boligbyggelag.		Antall enheter i selskapet/borettslaget 20 stk
Pålydende aksje-/ andelsbrev kr 100,-	Månedlig andel av fellesutgifter kr 3200,-	Likningsverdi 0
Inkludert i andel av fellesutgifter Kommunale avgifter, kabelanlegg, felles strøm, felles vedlikehold, snøbrøyting og bygningsforsikring.		

Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Dette er en verdi og lånetakst, ikke en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt. Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil og mangler kan forekomme. Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger som eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger 2014. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom(P-ROM) og sekundære rom(S-ROM), vil betegnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn. Det kan være noe usikkerhet om forholdet mellom P-og S-ROM, men totalt BRA skal være korrekt.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.



Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
2827.7	Eiet		
Beskrivelse Borettslaget har opparbeidet plen og uteområdet samt asfaltert gårdsplass med god parkering. Bygningen står på flat tomt. Ligger tett på Sam Eydesgate som er hovedfartsåren gjennom Rjukan. Noe trafikkstøy må påregnes.			
Terrengforhold Terrengtet er flatt.			
Reguleringsmessige forhold Området er i kommunedelplanen Rjukan vist som boligområdet. Borettslaget består av 2 bygninger med ialt 20 leiligheter.			

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentering: Antar stein og grusgrunn med betongfundamenter.
 Grunnmur: Antar betongmurer/steinmurer, pusset utvendig og malt, innvendig kalket/malt.
 Kjellergulv av betong.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er oppført i murverk, pusset og malt. Innvendig med på-foringer av tre og platekledd vegger.

Dører og vinduer

Boligen har vinduer med 2 lags koblede glass.
 Ytterdør med glass til felles trapperom, malt.
 Inngangsdør til leilighet, isolert utførelse type gabon. Ingen merket brannklassifisering.
 Tofløyet terrassedør med isolerglass, nyere dato.
 Innvendige dører i massiv heltre med speiler, malt.

Observasjon:

Fuktinnsig mellom glassene, svakt vedlikehold.

Takkonstruksjon m/tekking

Konvensjonelt sperretakverk av boks på knevegger, undertak av tre, papp, sløyfer, lekter og steinskifer som taktekking.
 Snøfangere og takstige er montert.
 Takrenner og nedløp av lakkert stål.

Piper og ildsteder

Dobbel pipe av betongstein, hel beslått med stål beslag over tak.
 Pusset pipestokk og brannmur innvendig.

Observasjon:

Brannmur er dekket med glassfiberstrie. Dette er avvik ihht. brannforskriften. Må fjernes.

Oppvarming

Vedovn med glass plassert i stue på oppmurt element, pålagt flisprodukt.
 Elektriske panelovner.

Observasjon:

Ildsted/vedovn har liten avstand i front til brennbar materiale, krav ihht. forskrift er 300mm.
 Opplyst fra kommunens feietjeneste at luftepipe ikke skal ha påkoblet kjøkkenventilator.



Bad og vaskerom

Hovedbad:

Baderomsinnredning med ettgreps blandebatteri, integrert håndvask, speil og veggskap.
Dusjkabinett med skyvedører.
Ventilasjon: Luke i luftpipe.
Sluk: Ikke etablert.
Himling: Takess plater.
Vegger: Glassfiberstrie, malt.
Gulv: Gulvbelegg uten varmekabel.

Observasjon:

Baderomsgulv mangler sluk.
Rørføring i gulv har ikke tilstrekkelig sikring. Vannskade kan oppstå.

Toalettrom:

Toalettrom uten handvask. Gulvmontert toalett.
Ventilasjon: Ingen.
Himling: Takess plater.
Vegger: Malt tapet.
Gulv: Gulvbelegg.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med MDF profilerte fronter, 2 stk vaskekummer med ettgreps blandebatteri.
Benkeplater av laminat.
Ventilator med kullfilter.
Himling: Plater, malt.
Vegger: Malt miljøstrie.
Gulv: Laminat.

Innvendige overflater

Gang, 1 stk soverom og stue.

Himling: Takess plater og malte plater.
Vegger: Malt miljøstrie.
Gulv: Gulvbelegg og laminat.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med skrusikringer il leilighet er plassert i hovedgang.
Hovedfordelingsskap står i trapperom i kjeller.
Åpent elektrisk anlegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på EL anlegget eller kontrollrapport.
Det anbefales gjennomgang med fag-godkjent personell, takstingeniøren innehar ikke denne kompetanse.

Annet

Inngangsparti:

Overbygd inngangsparti/veranda i tre utenfor felles ytterdør/inngangsparti.

Veranda, 5,5m².

Leiligheten har egen veranda mot øst oppført på punktfundamenter, spaltegulv og rekkverk i tre. Egen trapp er etablert ned til terreng.

Øvrige forhold:

2 stk boder i kjeller og en på loft. Fellesrom på loft og vaskerom i kjeller.
Varmtvannstank på 120l plassert i leilighetens kjellerbod.

Gjenstående arbeider

Ingen registrerte.



Generell tilstand

Leilighet beliggende i Sam Eydesgate i Østre Tveito Borettslag. Leiligheten er en ende leilighet. Leiligheten har en del slitte overflater og har behov for oppgradering.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". 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 av boliger" 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 Informasjonsselskapet Verdi 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. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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 målerregler.

Bygg A: Lavblokk, leilighet 1 etg. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. etg. hovedplan.	62	77	55	22
Sum bygning	62	77	55	22

Bygg A: Lavblokk, leilighet 1 etg. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. etg. hovedplan.	Gang, kjøkken, stue, 1 stk soverom, WC, bad og kleskott.	Boder i kjeller.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	62	77	55	22

Kommentarer til arealberegningen

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 omsluttete yttervegg i gulvhøyde og/eller midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal. Bruksareal(BRA) er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger. BRA er målt på stedet og BTA er beregnet.

Kommentarer til planløsningen

Grei planløsning for byggeår.



Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 1 050 000
-Verdireduksjon	40 %	kr 420 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 630 000
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 90 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi		= 720 000
- Andel fellesgjeld		kr 87 172
Mellomsum		= kr 632 828
+ Andel formue		kr 0
Adkomstdokumentets beregnede verdi		= kr 632 828

Markedsanalyse

Verdivurderingen er basert på statistikk over tilsvarende eiendommer som er omsatt i området i senere tid/år. Spesielt ved denne enhet er at den er gjennomgående oppgradert.

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.

Ut fra beliggenhet settes normal markedsverdi som vist i punkt " verdikonklusjon".

Antar at denne leiligheten kan omsettes for kr 325 000,- + (andel av felles gjeld) kr 87 172,- = **412 172,-**

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 325 000

Anbefalt låneverdi: kr 260 000

Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Atrå, 29.02.2016

Arnt Ivar Hvammen

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Styrets årsberetning fra 2014 og vedtekter.

Tegninger.

Boligopplysninger .

EDR.

Vedlagt: