

Verditakst

over adkomstdokumentene i 4 roms andelsleilighet

**Fossoveien 5 B**

3660 RJUKAN

Gnr. 134 Bnr. 5 Anr. 10 Lnr.

H0101

TINN kommune

Benevnelse

4 mannsbolig

BRA95 m²**Normal markedsverdi**

Kr. 350 000

Tomteareal5 763 m²

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

Oppdragsnr. 375 199
Befaringsdato 14.05.2016
Rapportdato 17.05.2016

Rapportansvarlig Prosjektform as
Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen
NØRSTEGARD 21, 3656 ATRÅ
Tlf.: 97110535
E-post: post@prosjektform.no



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Eiendomsbetegnelse m.m.

Adresse	Fossoveien 5 B						
Postnr./sted	3660 RJUKAN						
Område/bydel	Krosso						
Kommune	TINN	Gnr.	134	Bnr.	5	Fnr.	
Type bygg	4 manssbolig					Byggeår	1920
Forsikringsselskap	If forsikring	Type forsikring	Fullverdi	Polisnummer	SP0000587864		
Rekvirent	Advokat Rogne Olsen v/Eirik S. Jonassen						
Befaringsdato	14.05.2016						
Tilstede / opplysninger gitt av	Utlånte nøkler.						

Eier(e)/adkomstdokumenter m.m.

Eier(e) til adkomstdok.	Katherine Johnsrud Fernberg Jensen					
Boligselskapets navn	Nedre Krosso Borettslag	Leilighetsnummer	H0101	Andel-/aksjenr.	10	
Forretningsfører	Rjukan og Tinn Boligbyggelag					
Type leilighet	Andelsleilighet i frittstående borettslag	Antall enheter	16			
Likningsverdi						
Pålydende aksje-/ andelsbrev	kr 100,-					
Opprinnelig innskudd	kr 2500,-					
Månedlig andel fellesutgifter	kr 4000,-					

Inkludert i andel fellesutgifter

Kommunale avgifter, felles strøm, felles vedlikehold, snøbrøyting, byggforsikring etc.

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	5 762,8 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

4 roms leiligheten ligger i 1 etg i en firemanns bolig på Fossoveien 5. Leiligheten er tilknyttet Nedre Krosso Borettslag som ialt består av 16 leiligheter i ulike størrelser.

Krosso ligger i gangavstand til Rjukan sentrum hvor en har de aller fleste fasiliteter som dagligvarebutikker, post, apotek og detaljhandel. Gode bussforbindelser.

Terrengforhold

Bygningen står på flat tomt.
Asfaltert området med oppstillingsplasser for bil på utsiden av leilighetsbygget.
Eget parkeringsområdet for besøkende.



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Reguleringsmessige forhold

Området er i kommunedelplanen Rjukan vist som boligområdet. Borettslaget består av 4 bygninger med ialt 16 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. Det er utvendig pålagt ny fuktsikring av grunnmur i år 2005.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Utvendig murverk pusset og malt. Utvendig rehabilitering er utført år 2003. Innvendig påforet med plate- og tre kledning.

Dører og vinduer

H vinduer med isolerglass, skiftet år 2003.

Ytterdør med glass til felles trapperom er malt m/tetningslist.

Leilighetsdør til felles trapperom er finert kompaktdør (ikke godkjent for brann og lydkrav).

Innvendige dører er i heltre, ubehandlet/malt.

Observasjon:

Dør mellom stue og kjøkken, kjøkken og gang mangler eller er fjernet.

Listing av baderomsdør er ikke slutført.

Takkonstruksjon m/tekking

Konvensjonelt takverk med undertak av trebord, papp, sløyfer, lekter og skiferstein som taktekking.

Piper og ildsteder

Dobbel teglsteinspipe med helbeslåtte beslag over tak. Ett pipeløp benyttes til luftkanal.

Peisovn i stue med flislagt underlag.

Alle synlige brannmurer og piper er pusset og malt. Stue med flislagt brannmur.

Observasjon:

Pipe og brannmur i soverom/kontor er pålagt plater/kasse slik at pipe/brannmur ikke er synlig. Dette er etter brannforskriften ikke gitt tilgang til for denne type pipe.

Det forutsettes at pipeløpet ikke er i bruk og løsning kan aksepteres.

Oppvarming

Vedfyring.

Elektrisk panelovner.

Stråleovn på bad.

Bad og vaskerom

Bad: Baderom er renoverert i senere tid.

Servant montert på vegg, ett greps blandebatteri, dusjkabinett med skyvedører i glass og gulvmontert toalett.

Ventilasjon: Ventil i vindu.

Sluk: Tilgjengelig.

Himling: Trepanel.

Vegger: Baderomspanel.

Gulv: Steinflis u/varmekabel.

Observasjoner:

Grunnet dårlig ventilasjon har det oppstått skader på vindusforing og karm. Malingglass og dels soppskade.



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Kjøkken

Eldre malt plassbygd kjøkkeninnredning u/avtrekksvifte. Heltre eik benkeplate. To-greps blande batteri på benkebeslag i stål.
Himling: Malte plater.
Vegger: Glassfiberstrie, malt.
Gulv: Parkett.

Observasjon:

Tak er oppsprukket i plateskjøter.
Gulv er vannskadet ved utslagskum og har endel slitasjeskader.

Innvendige overflater

Gang, stue, 3 stk soverom/kontor og innvendig bod.

Himling: Trepanel ubehandlet, takess plater og trepanel, malt.
Vegger: Plater, strie, trepanel, malt og tapet.
Gulv: Parkett, laminat og gulvbelegg.

Observasjoner:

Noe mangelfull listing av tak.
Skader på veggflater.
Sår i veggflater etter fjerning av el anlegg.

Elektrisk anlegg

Sikringskap m/skrusikringer.
Åpent anlegg.

Observasjoner:

Gammelt el anlegg er kappet av og ikke fjernet.

Generelt anbefales at en benytter El.fag godkjent person for gjennomgang av El anlegget.
Takstingeniøren har ikke El. faglig kompetanse.

Annet

Overbygd inngangsparti utenfor felles ytterdør/trapperom.
Brannalarmanlegg tilknyttet sentral i fellesarealer og leilighet.
2 stk boder i kjeller og 1 stk liten bod på loft.

Gjenstående arbeider

Se merknader under hver bygningsdel.

Generell tilstand

Leiligheten har delvis oppgraderte overflater og gulv. Bad av nyere dato.
Anmerkninger i rapporten er av middels karakter og vedlikeholdskostnader og utskifting av inventar må påregnes.
Bygningsdeler i leiligheten er av en slik karakter/stand at de bør forventes skiftet ut innen en tid.

Arealopplysninger

Arealmålingene i den rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 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 tolkningstil 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 adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

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 måleregler.

4 mannsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM		
Leilighet 1.etg.	105	95	93	2	Gang, mellomgang, stue, kjøkken, bad og 3 stk soverom/kontor.	Bod
Sum	105	95	93	2		

Sum alle bygninger	105	95	93	2		
---------------------------	------------	-----------	-----------	----------	--	--

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.

Fellesarealer og egneide boder i loft og kjeller, inngår ikke i arealoversikten.

Kommentarer til planløsning

Romslig leilighet i plan 1. Normal planløsning for byggeår.

Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader	Kr.	1 150 000
Verdireduksjon	30% - Kr.	345 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	805 000
Andel av tomt og fellesareal	+ Kr.	110 000
Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi	= Kr.	915 000
Andel fellesgjeld	- Kr.	156 840
Andel fellesformue	+ Kr.	16 052
Adkomstokumentets beregnede verdi	= Kr.	774 212

Markedsanalyse

Verdivurderingen er basert på statistikk over tilsvarende eiendommer som er omsatt i området i senere tid/år.

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes 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 leilighet kan selges for kr. 350 000,- + andel av fellesgjeld; (156 840 -16 052)= kr 140 788,- = kr. 490 788,-

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. 350 000,-



Verditakst, aksje-/andelsleilighet

Sted og dato

Atrå 19.05.2016

Arnt Ivar Hvammen

Dokumentkontroll

Fremlagt

Boligopplysninger fra boligbyggelaget.
Egenerklæringskjema
Ordensregler.