

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 36: Bnr 345**  
Andre oppl.: **Andelsnr: 16**  
Kommune: **0529 VESTRE TOTEN KOMMUNE**  
Betegnelse: **Andelsleilighet**  
Adresse: **Vestbyvegen 7, 2835 RAUFOSS**



BRUKSAREAL (BRA): **119 m<sup>2</sup>** AREAL, P-ROM: **111 m<sup>2</sup>**

Andelsleilighet:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR **1 650 000**

LÅNEVERDI:

KR **1 400 000**

Utskriftsdato: 01.03.2018 Oppdrag nr: 20180241  
Dato befaring: 01.03.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstgruppen AS  
Strandgata 13C, 2815 GJØVIK  
Telefon: 459 03 839  
Organisasjonsnr: 995 705 400

Sertifisert takstmann:

Simen Hveem  
Telefon: 954 47 755  
E-post: simen@takstgruppen.as  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND





**Takstgruppen AS har utført denne rapporten**

**Takstgruppen AS jobber med byggelånsoppfølging, boligtaksering, næringstaksering, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn, reklamasjon ved eierskifte og uavhengig kontroll.**

**Vi er 7 ansatte i firmaet, Håvard Solhaug, Simen Hveem, Sindre Illøkken Eriksen, Per Olav Rønning, Tom Kristiansen, Kjell A Andersen og Erna Nyborg. Samtidig samarbeider vi med 4 frittstående firmaer. Hovedkontoret vårt ligger i Strandgata 13c, 2815 Gjøvik. Vi er også medlem av den landsdekkende takseringskjeden ESTIMA AS.**

**Vi har bakgrunn fra byggebransjen innen byggeledelse, prosjektering, kalkulasjon og som utførende, både i næring og privatmarked, nybygg, rehabilitering og skadeutbedring.**

**Vårt hovedfokus er tillit, trygghet og troverdighet. Vi jobber i store deler av Oppland, Hedmark og Akershus. Takstgruppen AS har utført til sammen over 7000 takster i disse områdene.**

**Håper på å høre fra dere/deg ved evt. andre tjenester vi kan utføre!**



[www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as)

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)

TLF: 45 90 38 39



## 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](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 stikktagninger 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 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

### Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med eier. Opplysninger om bygningdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS/EL fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget. Dokumentet er bare ment brukt i forbindelse med lån/finansiering/regnskap og frarådes ved salg. Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det anbefales BOLIGSALGS/TILSTANDSRAPPORT ved omsetning av bolig, dette er kun en verditakst og ingen teknisk kontroll av boligen.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	1 650 000
Anbefalt låneverdi	kr	1 400 000

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	ADVOKATENE STORGATA 2
Takstmann:	Simen Hveem
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.03.2018. - Simen Hveem. Takstmann MNTF - Fagingeniør. Tlf. 954 47 755 - Remi Harald Johannessen. Andelseier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Rekkehuset ligger i et etablert område på Raufoss. Området består av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Ca. 1,5 km til Raufoss sentrum. Ca. 350 meter til Grimåsskogen barnehage. Ca. 500 meter til Korta barneskole. Ca. 1,1 km til Raufoss ungdomsskole. Ca. 1,3 km til Raufoss videregående skole. Ca. 1,7 km til kjøpesenteret Amfi Raufoss med ca. 35 forskjellige butikker. Ca. 800 meter til holdeplass for kollektiv transport. Togforbindelse i sentrum.
Bebyggelsen:	Rekkehus med 1.etasje og underetasje. Andelsleilighet på 111m <sup>2</sup> primærareal. Utvendig bod på 7m <sup>2</sup> utenfor inngang. Terrasseplattning mot øst og vest. Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Standard:	Leiligheten er fra 1969. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. EI-anlegg med automatsikringer og åpent anlegg.
Om tomten:	Felles eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen, trær og prydbusker. Gruset gårdsplass.
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning.
Forkjøpsrett:	Leiligheter i borettslag tilknyttet Gjøvik og Omegn Boligbyggelag, skal lyses ut på forkjøpsrett for borettslagenes og boligbyggelagets medlemmer.
Andre forhold:	(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet) - Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 345  
Andre oppl.: Andelsnr: 16  
Kommune: 0529 VESTRE TOTEN KOMMUNE  
Adresse: Vestbyvegen 7, 2835 RAUFOSS

Takstgruppen AS  
Strandgata 13C, 2815 GJØVIK  
Telefon: 459 03 839



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0529 VESTRE TOTEN Gnr: 36 Bnr: 345
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 393,1 m <sup>2</sup> Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver:	Navn Vestby Borettslag 3 Adresse Storgata 10 Postnummer/sted 2815 GJØVIK Adresse Postboks 1227 Postnummer/sted 2806 GJØVIK Rolle HJEMMELSHAVER Andel 1/1
Adresse:	Adresse Vestbyvegen 7 Postnummer/sted 2835 RAUFOSS Tettbebyggd Ja Grunnkrets SKOGRUD Valgkrets RAUFOSS Kirkesogn Raufoss
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Teiggrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales.

Andelsobjekt	
Selskap:	Vestby 3 Borettslag
Organisasjonsnummer:	952820559
Forretningsfører:	GOBB

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	16		
Andel formue:	72 875	Dato: Ligning 2017	
Andel fellesgjeld:	266 337	Dato: 20.02.2018	
Kommentar:	Andel fellesgjeld og felleskostnader 20.02.2018 andel fellesformue ligning 2017 i følge boligopplysninger fra forretningsfører. Forøvrig vises til styrets årsberetning. Felleskostnader er kr 4070,- per måned.		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	27.02.2018				
Samsvarserklæringer		På store deler av el-arbeid.	Fremvist		
Byggegodkjente tegninger			Ikke fremvist		
Dokumentasjon på bad			Ikke fremvist		
Eiendomsdata.no	27.02.2018				
Andelseier	01.03.2018	Ga opplysninger.			
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Forretningsfører	20.02.2018		Fremvist		

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 345  
Andre oppl.: Andelsnr: 16  
Kommune: 0529 VESTRE TOTEN KOMMUNE  
Adresse: Vestbyvegen 7, 2835 RAUFOSS

Takstgruppen AS  
Strandgata 13C, 2815 GJØVIK  
Telefon: 459 03 839



## Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 86180707.  
Bygningen er forsikret gjennom borettslaget.

# Bygninger på eiendommen

## Andelsleilighet

### Bygningsdata



Byggeår: 1969 Kilde: Andelseier

Anvendelse: Andelsleilighet

### Kommentar

Standard:	Andelsleilighet fra 1969.  VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av kilde) År: 2014 Nytt gulv på kjøkken og himling på bad pga. vannlekkasje. Utført av firma. År: 2014 Pusset opp toalettrom. Egeninnsats. År: 2013 Montert varmepumpe. Utført av faglært. År: 2012 Pusset opp terrasse mot vest. Egeninnsats. År: 2011 Pusset opp terrasse mot øst. Egeninnsats. År: 2010 Nytt bad. Utført av firma. År: 2007 Ny kjøkkeninnredning. Egeninnsats.  Det er generelt gjort en del overflatearbeid i boligen siden 2007 og frem til 2018.
Vedlikehold:	Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en TILSTAND/BOLIGSALGSRAPPORT, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette medfører at det er skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Det anbefales på generelt grunnlag nærmere undersøkelser, spesielt av våtrom og risikokonstruksjoner.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	62	59	56	3	Stue/kjøkken, gang/m trapp, bod, soverom
Underetasje	64	60	55	5	Bad, entré, gang, bod, 3 soverom, WC
Sum bygning:	126	119	111	8	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

## Kommentar areal

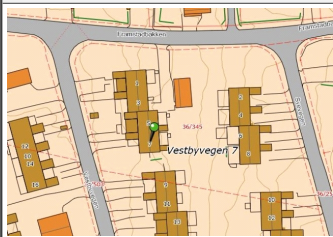
Oppmålt med laser. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/kjøkken, gang/m trapp, soverom	Bod
Underetasje	Bad, entré, gang, 3 soverom, wc	Bod

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Andelsleilighet

### Bygning, generelt



Andelsleilighet i rekkehus med 1. etasje og underetasje. Bod og deler av bolig på punktfundamentering. Underetasje med grunnmur og gulv av støpt betong. Krypekjeller på deler av bolig. Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og oppført gulv på deler av gulv. Yttervegger av trekonstruksjoner. Ytterkledning av trepanel. Etasjeskillere av treverk. Svakt mønet takkonstruksjon, pultak på inngangsparti/bod. Takteking av antatt helsveiset papp. Nedløp og øvrige beslag av metall. Elementpipe. Vinduer, ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass.

### Frittstående dekker

Etasjeskiller med trebjelkelag.

### Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Persiener på flere vinduer.

### Ytterdører og porter

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

### Innvendige dører

Lette innerdører. Glassfelt i enkelte dører.

### Overflater på innvendige gulv

I hovedsak preget av:  
Laminat. Fliser. Parkett. Belegg. Tregulv. Teppe.

### Overflater på innvendige vegger

I hovedsak preget av:  
Malt panel. Malte plater. Tapet. Panelplater. Murforblending.

### Overflater på innvendig himling

I hovedsak preget av:  
Himlingsplater. Panel.

### Trapper og ramper

Tretrapp mellom underetasje og 1. etasje.

### Balkonger, terrasser ol.

Terrasseplattning utenfor inngang:  
Fundamentert med lettklinkerblokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasseplattning utenfor stue/kjøkken:  
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Lav utebod.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Synlige avløpsrør i: Plast.  
Synlige vannrør i: Kobber. Plast/rør-i-rør. Malt metall.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Benkebereder på kjøkken, opplyst fra 2006.

### Varme, generelt

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Ildsted. Panelovner. Varme i gulv på bad. Varmepumpe.

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 345  
Andre oppl.: Andelsnr: 16  
Kommune: 0529 VESTRE TOTEN KOMMUNE  
Adresse: Vestbyvegen 7, 2835 RAUF OSS

Takstgruppen AS  
Strandgata 13C, 2815 GJØVIK  
Telefon: 459 03 839



### Luftbehandling, generelt

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

### Elkraft, generelt

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.



Sikringskap i underetasje.

### Kjøkkeninnredning - 1. etasje/stue/kjøkken

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Plass til: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

### Overflater, generelt - Underetasje/bad

Gulvbelegg. Baderomsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv.

### Overflater, generelt - Underetasje/wc

Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Himlingsplater. Gulvmontert wc. Panelovn.



## Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader, estimert (pr. mnd. kr 2 500)	kr	30 000
Felleskostnader (Inkl. bla. avdrag/renter fellegjeld, enkelt vedlikehold, forsikring bygg, kommunale avgifter m.m) (pr. mnd. kr 4 070)	kr	48 840
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat.		
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>78 840</b>

Teknisk verdi bygninger		
Andelsleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	2 350 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi – Andelsleilighet</b>	<b>kr</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>1 500 000</b>

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:	kr	1 500 000
Normal tomtekostnad:	kr	350 000
Andel formue for seksjon:	kr	72 875
- Andel fellesgjeld for seksjon:	kr	266 337
<b>Verdi adkomstdokument:</b>	<b>kr</b>	<b>1 656 538</b>

GJØVIK, 01.03.2018



Simen Hveem  
Takstmann MNTF - Fagingeniør  
Telefon: 459 03 839