

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 124: Bnr 242**
Kommune: **0826 TINN KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet nr. H0201 Mexico Borettslag**
Adresse: **Sam Eydes gt 185 A, 3660 RJUKAN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 280 000

LÅNEVERDI:

KR. 225 000

Boligblokk:

BRUKSAREAL (BRA): **48 m²** AREAL, P-ROM: **47 m²**

Utskriftsdato: 18.10.2017 Oppdrag nr: 1835
Dato befaring: 13.10.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstmann Annfinn Helleberg
Sam Eydesgt 215, 3660 RJUKAN
Telefon: 35 09 43 00
Organisasjonsnr: 970 273 468

Sertifisert takstmann:

Takstmann Annfinn Helleberg
Telefon: 950 81 510
E-post: Takstih@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**





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

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 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.

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 verdisetning 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det er elektriske anlegg og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjonen over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser er dette fordi angivelsen forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelig deler av konstruksjonen. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende ting flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er ikke tatt hensyn til byggeforskrifter ved oppmåling av arealet på takstobjektet. Takstobjektet er ikke sjekket for heftelser eller servitutter. 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. Ved salganbefales Boligsalgsrapport for vurdering av bygningens tekniske tilstand

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

Matrikkel: Gnr 124: Bnr 242
Kommune: 0826 TINN KOMMUNE
Adresse: Sam Eydes gt 185 A, 3660 RJUKAN

Takstmann Annfinn Helleberg
Sam Eydesgt 215, 3660 RJUKAN
Telefon: 35 09 43 00



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	280 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	225 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Knut Høstrup
Takstmann:	Annfinn Helleberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.10.2017. - Annfinn Helleberg. Tlf. 950 81 510

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet nr. H0201 Mexico Borettslag
Beliggenhet:	Takstobjektet er beliggende sentralt til på Rjukan ca 2 km fra sentrum med butikker, apotek, legesenter m.m. Det er dagligvare butikk, skoler, bensinstasjon, barnehage i kort avstand fra borettslaget. Området rundt borettslaget er oppbygde med varierte boliger av eneboliger, to manns boliger, borettslag m.m i nær området. Takstobjektet er en kurant leilighet i byggets 2 etasje med felles inngang i et sentralt bolig strøk med opparbeidet tomt med opparbeidet felles asfaltert bilplasser/ uteområde. Området er solløst ca 6 mnd i året.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0826 TINN Gnr: 124 Bnr: 242
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 890,4 m ²
Sameiets navn:	Mexico Borettslag
Forretningsfører:	Rjukan og Tinn Boligbyggerlag.
Hjemmelshaver:	Mexico Borettslag c/o RTBBL. Eier av leilighet H0201 Knut Høstrup
Adresse:	Sam Eydes gt 185 A
Kommentar:	Det er 20 stk boenheter i borettslaget.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata



Byggeår: 1921 Kilde: Innredet i alt 20 stk boenheter i 2 etasjer.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	52	48	47	1	Kottrom
Sum bygning:	52	48	47	1	

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

Kommentar areal

Utvendig areal BTA er stipulert. Innvendige areal målt på stedet ved befaring.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom	Kott

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Leiligheten er bygget 2 etasje med felles trappegang, det er felles vaskerom med egne boder i kjeller, loft felles. Det er registrert enkle moderniseringer av leiligheten med malte overflater, det er anslått nyere innredet badrom i bygningen i år rundt 1985. Det er registrert noe avskallinger på malte flater i gang, slitt belegget soverom. Store deler av leiligheten er registrert vedlikeholdt med nyere malte overflater på eldre underlag. El. anlegg og røropplegg er ikke sjekket men registrert av eldre årgang. Noe slitte overflater behandlinger av vinduer. Entre dør av eldre årgang med smårutet glass. Det må påregnes kostnader på oppgradering av leiligheten. Antatt er ikke leiligheten/borettslaget isolert med min.ull.
Utvendig:	Grunnmur av støpt betong, yttervegger av pusset malte flater, vegg konstruksjon oppført i blokkurt sementblokker med puss, etasje skille mellom alle etasjer av tre konstruksjoner, Tak plassbygget med undertak teknet med skiferstein, det er tilordnet terrasse med takoverbygg ved felles hoved innganger. Vinduer av smårutet koblete malte/ behandlet vinduer.
Innvendig:	Innvendig gulv av nyere tildekket laminat gulv og belegg, vegger av plater med tapet tildekket med malte flater, vegg i gang tildekket med panel med malte overflater, himlinger av tak-ess plater og slette malte flater, enkle malte panelte flater. Innredning på kjøkken plassbygget malt innredning med tilfredsstillende skap plass, det er ingen ventilator tilkoblet innredningen, det er registrert tilordnet vifte på vegg. Plassbygget garderoberom soverom. Bad innredet av nyere årgang anslått rundt år 1985 med belegg på gulv, vegger med våtroms plater, himling av tak ess plater, innredet med wc, dusjkabinett og vask i innredning/ skap, det er opplegg for vaskemaskin på badet. Oppvarming av leiligheten med el. varme og nyere montert vedfyring.

Matrikkel: Gnr 124: Bnr 242
Kommune: 0826 TINN KOMMUNE
Adresse: Sam Eydes gt 185 A, 3660 RJUKAN

Takstmann Annfinn Helleberg
Sam Eydesgt 215, 3660 RJUKAN
Telefon: 35 09 43 00



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 3 127)	Kr.	37 524
Vedlikeholdskostnader stipulert egen leilighet pr år (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	42 524

Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	888 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 266 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	622 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	622 000

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 tomtekostnad:	Kr.	20 000
Sum tomteverdi:	Kr.	20 000

RJUKAN, 18.10.2017

Takstmann Annfinn Helleberg
Telefon: 950 81 510



GODKJENT TAKSTMANN

Annfinn Helleberg
Postboks 18, 3661 RJUKAN