



Verdi- og lånetakst

over

Grønnegata 109
9008 TROMSØ

Gårdsnr. 200 Bruksnr. 1578 Seksj.nr. 3
Eierbrøk: 12/100

TROMSØ KOMMUNE

Utført av:

Ingeniør Jan Vollen

Sertifisert takstmann - MNTF





Verdi- og lånetakst over

Grønnegata 109

9008 TROMSØ

Gårdsnr. 200 Bruksnr. 1578 Seksj.nr. 3

Eierbrøk: 12/100

TROMSØ KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Mandatet har vært å utarbeide salgsverditakst over seksjonen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

El-anlegg og pipe er ikke kontrollert av fagpersonell i forbindelse med denne rapport. Taktekke er besiktiget fra bakkenivå, med de begrensinger om tilstand som dette medfører. Benyttet fuktindikator til fuktmåling.

Sammenfattet beskrivelse

Beliggende i Tromsø sentrum.

Relativt flat tomt.

Kombinert nærings- og boligbygg, seksjonert.

God standard.

Det er forutsatt fradelt 126 m² tomt mot øst.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 300 000

9008 Tromsø, 28.05.2008

Ingeniør Jan Vollen
Sertifisert takstmann - MNTF

ABC Eiendomstaksering / Ing Jan Vollen

Eiendom: Gårdsnr. 200 Bruksnr. 1578 Seksj.nr. 3 KOMMUNE TROMSØ
Adresse: Grønnegata 109, 9008 TROMSØ

Rekvirent

Rekvirert av: Vegard A. Johansen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.05.2008
- Ingeniør Jan Vollen Takstmann Tlf.: 77658172/90916612
- Vegard A. Johansen

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Situasjonsskart
Tegninger
Tidligere takst
EDR
Andre dok./kilder: Rekvirent

Eiendomsdata

Sameiets navn: Sameiet Grønnegata 109
Fellesutg. pr mnd.: Kr 913
Hjemmelshaver: Vegard A. Johansen
Tomt: Eiet tomt. Areal 266 m² Tomteareal er ca og forutsatt i henhold til planlagt fradeling.
Konsesjonsplikt: Eiendommen er konsesjonsfri ved omsetning.
Adkomst: Offentlig adkomst.
Vann: Vann er tilknyttet offentlig nett via private ledninger.
Avløp: Avløp er tilknyttet offentlig nett via private ledninger.
Regulering: Regulert til bolig/næringsformål.
Kjøpesum: Ikke oppgitt.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Ikke oppgitt. Avtalenummer: Ikke oppgitt
Kommentar: Forsikringsdokument er ikke forevist. Ikke oppgitt forsikringssum og premie.

Bygninger på eiendommen

Bolig-/næringsbygg

Byggeår: 1955. Byggeår er ca.
Ombygd: Renovert innvendig 2004.

Bolig/næring - Seksjon 3

Byggeår: 1955. Byggeår er ca.
Anvendelse: Boligformål
Ombygd: Renovert innvendig 2004.



Eiendom: Gårdsnr. 200 Bruksnr. 1578 Seksj.nr. 3 KOMMUNE TROMSØ
Adresse: Grønnegata 109, 9008 TROMSØ

Arealer og anvendelse

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 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 – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). 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 har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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 målereglar.

Bolig/næring - Seksjon 3 - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	4	3		3	1 bod. I tillegg kommer andel av felles bodgang. Arealer fra tidligere takst er benyttet.
2. etasje	45	38	38		Gang, stue/kjøkken, dusj/wc, 1 soverom. I tillegg kommer andel av felles trapperom. Bruksareal/primærareal er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Bruttoareal er antatt.
Sum bygning	49	41	38	3	

Bolig/næring Seksjon 3 - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
Underetasje		Bod
2. etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/wc, 1 soverom	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Bolig-/næringsbygg

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bolig-/næringsbygg	<p>210 Grunn og fundamenter Betong på fast grunn.</p> <p>230 Yttervegger Grunnmur av betong, innvendig isolert i seksjon 1. Øvrig del av yttervegger i pusset murverk, mot sør og vest utvendig utlektet, isolert og påsatt metallpanel, mot nord og øst innvendig isolert.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 200 Bruksnr. 1578 Seksj.nr. 3 KOMMUNE TROMSØ

Adresse: Grønnegata 109, 9008 TROMSØ

	<p>233 Vinduer og dører i yttervegg Isolerglass i trekarmer i seksjonene, trapperom har komplette vinduer. <i>Påkostninger:</i> Skiftet vinduer i underetasje, skiftet en del i øvrige etasjer. <i>Vedlikehold:</i> Normal aldringssvekkelse eldre isolerglass.</p> <p>237 Utstyr for yttervegg Montert utfellbare brannstiger på yttervegg.</p> <p>250 Dekker Støpt gulv i underetasje, etasjeskiller av betong mellom underetasje og 1. etg, trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Lagt trinnlydplater under laminat.</p> <p>260 Yttertak Tretakstoler med taktro, tekket med papp. <i>Påkostninger:</i> Ny tekking og renner/nedløp.</p> <p>311 Bunnledninger Nye vann- og avløpsledninger til offentlig nett.</p> <p>360 Luftbehandling Mekanisk ventilasjon, separat for enhetene.</p> <p>400 Elkraft Renovert anlegg, separate målere/skap for hver seksjon.</p> <p>661 Røykpiper RøykpiPETilkopling tilgjengelig for snr 9.</p>
--	--

Bolig/næring - Seksjon 3

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bolig/næring - Seksjon 3	<p>245 Kledning/overflater innervegger Malte/panelte og flislagte overflater.</p> <p>254 Gulv og overflate Overflater av laminat og fliser. <i>Påkostninger:</i> Lagt fliser på baderomsgulv.</p> <p>255 Himling og overflate Malte himlinger.</p> <p>270 Fast inventar Moderne innredninger.</p> <p>315 Sanitærutstyr 1 dusj m/dør, 1 wc, 1 servant.</p> <p>450 Elvarme Gulvvarme baderom.</p>



ABC Eiendomstaksering / Ing Jan Vollen

Eiendom: Gårdsnr. 200 Bruksnr. 1578 Seksj.nr. 3 KOMMUNE TROMSØ
Adresse: Grønnegata 109, 9008 TROMSØ

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Bolig/næring - Seksjon 3							
Underetasje	4	4					Tilhører seksjon 3.
2. etasje	45	45			1 800	81 000	Eget bruk.
Sum	49	49				81 000	
Totalt	49	49				81 000	

Takstmannens ansatte årsleie tilsvarer Kr 6 750 pr mnd.

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Andel felleskostnader:	10 956
	Antatte totale utgifter	15 000
	Sum fradrag Kr:	25 956
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:	55 044

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Bolig-/næringsbygg	300 000
	Bolig/næring Seksjon 3	900 000
	Sum normale byggekostnader:	1 200 000
	Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	50 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 150 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	400 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 550 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 300 000

