

Verdi- og lånetakst

over

SMÅBRUK - AUSTVOLD

Sør Villen 24

8610 MO I RANA

Gnr. 30 Bnr. 11

RANA KOMMUNE



Utført av:

Terje Haugsnes

Verdi- og lånetakst over

SMÅBRUK - AUSTVOLD

Sør Villen 24

8610 MO I RANA

Gnr. 30 Bnr. 11

RANA KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Standard verdi og lånetakst

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befarung 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 befarung og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er holdt etter beste skjønn og ihht. gjeldene instruks og retningslinjer for bransjen.

Samtlige opplysninger i taksten som ikke kan kontrolleres uten destruktivt inngrep, så som påkostninger, isolasjonstykkelse, ledninger i grunnen etc. etc., er anført etter opplysninger fra eier eller dens stedfortreder ved befarungen.

Der konstruktive inngrep er gjort, vil slike i taksten alltid bli anmerket.

Besiktigelser ved standard verdi og lånetakster er kun gjort på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Takstobjektet kan ha skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage ved befarungen, eksempelvis skjevheter, konstruktive svakheter eller de kan være lov eller forskriftsstridig.

Bygninger som opprinnelig er av eldre dato kan ha feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved befarungen. Generelt utsatte punkter er drenering, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjonsjikt etc. Bl.a. må en være spesielt oppmerksom på at eldre boliger normalt ikke tilfredstiller dagens krav til klima, innemiljø, isolasjon etc. selv om konstruksjonene er vesentlig om og påbygget.

Offentlig byggearkiv er ikke gjennomgått og taksten tar således ikke hensyn til ukjente forhold som måtte ligge der, med mindre det fremgår av taksten.



Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. TAKSTTEKNIKK AS Org.nr. 976002040	Oppdr.nr: 2229	Bef.dato: 14.10.2014	Side: 2 av 14
---	-------------------	-------------------------	------------------

Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger på Sør Villen på Gruben i Rana, omlag 12 km fra sentrum.
 Adkomst fra E-12 skjer via 2 km offentlig og privat sidevei.
 Eiendommen består av 3 adskilte teiger på til sammen 908 Daa, en ved Villen / Nytun, en i Kålia og en lengere øst ved Bjørnåsen / Gaukhaugen.
 Av totalt areal utgjør skogsmark med høy bonitet 380 daa, middels bonitet 280 daa, lav bonitet 95 daa, 326 daa uproduktiv skog, myr skrin fastmark o.l. og ca. 5 daa dyrka jord.
 Området ligger sørvestvendt til med frie utsynsforhold og med rommelig avstand til omkringliggende skog og bebyggelse.
 Eiendommen er konsesjonspliktig men fritatt for bo og driveplikt.
 Avstand til skole og forretning - omlag 8 km.
 Omkringliggende bebyggelse består av landbruk med innslag av bolig.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	900 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	800 000

Mo i Rana, 23.10.2014



Terje Haugsnes



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

Rekvirent

Rekvirert av:	Erling Steinar Johansen m/ fl. v/Eiendomsmegleren Helgeland
----------------------	---

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.10.2014	- Terje Haugsnes Takstmann Tlf.: 75127650
	- Erling og Hans Peder Pedersen Eiere

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift Situasjonskart Forsikringsavtale
Andre dok./kilder:	Eier Megler Statens Kartverk Verdivurdering av jordeiendommen Gårdskart

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 30 Bnr. 11
Hjemmelshaver:	Erling Steinar Johansen og Peder Johan Johansen og Hans Peder Pedersen, Martin Georg Pedersen`s dødsbo og Hilmar Kristoffer Ronesen`s dødsbo
Tomt:	Eiet tomt. Areal 908 226 m ² Totalareal ihht. gårdskart og verdivurdering av jordeiendommen
Konsesjonsplikt:	Ja med bo og driveplikt.
Adkomst:	Offentlig og privat
Vann:	Nei
Avløp:	Nei
Regulering:	Uregulert strøk
Kommuneplan:	Landbruk
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 500 Renovasjon ved bruk.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Gjensidige. Avtalenummer: 64651242
Forsikringstype:	fullverdi

Bygninger på eiendommen

Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

VÅNINGSHUS

Byggeår:	1920. opplysninger gitt ved befaringen
Anvendelse:	Bolighus

GARASJE

Byggeår:	1960. Opplysninger gitt ved befaringen
Anvendelse:	Personbil / traktorgarasje.

FJØS

Byggeår:	1920. Opplysninger gitt ved befaringen
Anvendelse:	Kaldtlager

SKØT

Byggeår:	1950. Opplysninger gitt ved befaringen.
Anvendelse:	Kaldtlager

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 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 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.

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 måleregler.

VÅNINGSHUS - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	65	62	62		Bolig Begrensede romhøgder 210 cm.
2. etasje	44	41	41		Bolig Åpen takløsning.
Sum bygning	109	103	103		

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. TAKSTTEKNIKK AS Org.nr. 976002040	Oppdr.nr: 2229	Bef.dat0: 14.10.2014	Side: 5 av 14
---	-------------------	-------------------------	------------------



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

VÅNINGSHUS - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vf, gangareal, 2 stuer, kjøkken.	Bod, spiskammers
2. etasje	Gangareal, 4 soverom	

GARASJE - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	25	25		25	Personbil / traktorgarasje
Sum bygning	25	25		25	

FJØS - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	90	86		86	Gammel dyrefjøs.
2. etasje	90	86		86	Høylove
Sum bygning	180	172		172	

SKØT - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	37	35		35	Kaldtlager
Sum bygning	37	35		35	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**VÅNINGSHUS**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
VÅNINGSHUS	<p>200 Bygning, generelt</p> <p>Bygningsmassen på eiendommen består av et eldre våningshus, et eldre fjøs, skøt og en garasje.</p> <p>Våningshuset er pr.idag ubebodd uten tilknytning til el., vann eller avløp. Utover påbygg av vf i 2005 er det gjort begrensede tiltak på huset. Våningshuset har utgavet kjeller under ca. 20% av arealet. Resten er fundamentert over lavt tele som ikke kan besiktiges.</p> <p>Kjellerarealet som ikke er måleverdig grunnet lave høyder, er fuktig med råteskader i himling.</p> <p>Huset fremstår med et markant vedlikeholdsetterslep der vesentlige renoveringstiltak må påregnes.</p> <p>I første omgang anbefales tiltak som innlegging av strøm og vann / avløp samt isolering.</p> <p>Endel generelle skjevheter.</p>



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA

Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Betongfundamenter på fjell.</p> <p>212 Drenering Ikke etablert.</p> <p>221 Gulv på grunn Betong i utgravet del.</p> <p>222 Vegger mot grunn Kalksteinsblokker</p> <p>224 Frittstående dekker Trebjelkelag</p> <p>225 Yttervegger Tømmervegger over alt unntatt påbygget vf.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltak av rundtømmeråser. Uisolert.</p> <p>232 Taktekning og membraner Ståplatetekke. <i>Påkostninger:</i> 50 talls taktekke.</p> <p>233 Vinduer Vinduer av tre i hovedsak med koblede ruter.</p> <p>244 Innvendige dører Heltre speildører.</p> <p>245 Himlinger inklusive taklister Plane flater med synlige åser 1.etg. Uisolert. Skråtak med synlige åser 2.etg. Uisolert.</p> <p>251 Utvendige overflater Stående kledning.</p> <p>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist I hovedsak tregulv belagt med vinyl 1.etg. Furuplank 2.etg.</p> <p>254 Overflater på innvendige vegger Malte plater og trepanel.</p> <p>261 Trapper og ramper Tretrapp fremført mellom 1.etg. og 2.etg. Kjelleradkomst via lem og leder i ganggulv.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. 1 stk. røykpipe tilknyttet 2 stk. vedovner.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Enkel plassbygget kombinert med noe tidlig 70 talls skap.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Enkelt utidsmessig opplegg</p>
--	---



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

	<p>311 Bunnledninger for sanitærinstallasjoner Ikke etablert.</p> <p>320 Varme, generelt Ved</p> <p>330 Brannslukking, generelt Løst håndslukkerapparat.</p> <p>360 Luftbehandling, generelt Naturlige avtrekk</p> <p>400 Elkraft, generelt Fremlagt men ikke tilkoblet.</p>
--	---

GARASJE

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
1. etasje	<p>200 Bygning, generelt Frittliggende oppført på husets vestside Garasjen er fundamentert med betongfundamenter på løsmasser. Gruset gulv. Vegger av uisolert bindingsverk(sagbruksmateriell) med utvendig stående ledning. Saltakskonstruksjon. Innmontert vippeport. Enkel konstruksjon.</p>

FJØS

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
FJØS	<p>200 Bygning, generelt Eldre driftsbygning som opprinnelig besto av dyrefjøs med fraukjeller i 1.etg. og høyloft / silo i 2.etg. Fjøsset nyttes i dag kun som lagerareal. 1.etg. er oppført av tømmer og 2.etg. av enkelt bindingsverk. Kjørebrot av tre til høyloftet. Konstruksjonen er noe tidvis påbygget men fremstår i hovedsak med byggeårs standard.</p>

SKØT

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
SKØT	<p>200 Bygning, generelt Enkel pelefundamentert" plankesjå" nyttbar til kaldt lager. Bygget fremstår med byggeårs standard, enkel.</p>



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
VÅNINGSHUS							
1. etasje	65	65					
2. etasje	44	44					
Sum	109	109					
GARASJE							
1. etasje	25	25					
Sum	25	25					
FJØS							
1. etasje	90	90					
2. etasje	90	90					
Sum	180	180					
SKØT							
1. etasje	37	37					
Sum	37	37					
Totalt	351	351					

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	3 500
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	20 000
	Sum kostnader Kr:	23 500
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:	-23 500

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 verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
VÅNINGSHUS	1 640 000
GARASJE	90 000
FJØS	1 220 000
SKØT	110 000
Sum normale byggekostnader:	3 060 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	2 300 000
Teknisk verdi bygninger:	760 000



MEDLEM

Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA

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 tomteverdi: **320 000**

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: **1 080 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	900 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	800 000



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA

Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA



Oversikt del av innmarka

Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA



Skøtet på eiendommen



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA



Garasjen på eiendommen

Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 11 KOMMUNE RANA
Adresse: SMÅBRUK - AUSTVOLD - Sør Villen 24, 8610 MO I RANA



Driftsbygget på eiendommen

