



RAPPORTANSVARLIG:  
Goheim Takst og Byggconsult as  
Gøran Heimen  
Postboks 316, 8901 BRØNNØYSUND  
Tlf: 90612231  
E-post: goheim@online.no

## VERDI- OG LÅNETAKST

over adkomstdokumentene til andelsleilighet i  
**Frøkenosen Borettslag**  
Frøkenosveien 19 C  
8900 BRØNNØYSUND



**Matrikelnr.**  
**Kommune**  
**Eier(e)**  
**Dato for befaring**

**Gnr. 104 Bnr. 382 Anr. 5 Lnr. 82/5**  
**BRØNNØY**  
**SKRAAMO MALIN**  
**26.08.2014**

**Bruksareal totalt:**  
**Bruksareal primærdel:**  
**Andel fellesgjeld:**  
**Andel fellesformue:**  
**Normal markedsverdi:**

**58 m<sup>2</sup>**  
**58 m<sup>2</sup>**  
**kr 109 473**  
**kr 3 866**  
**kr 960 000**



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



## Eiendomsbetegnelse m.m.

<b>Adresse</b> Frøkenosveien 19 C		<b>Gnr.</b> 104	<b>Bnr.</b> 382	<b>Fnr.</b>
<b>Postnr.</b> 8900	<b>Poststed</b> BRØNNØYSUND	<b>Kommune</b> BRØNNØY	<b>Område/bydel</b> Frøkenosen	
<b>Rekvirent</b> Jahn-Karsten Nielsen			<b>Type bygg</b> Firemannsbolig	<b>Byggeår</b> 1953
<b>Tilstede/opplysninger gitt av</b> Jahn-Karsten Nielsen			<b>Besiktigelsesdato</b> 26.08.2014	
<b>Forsikringselskap</b> If Skadeforsikring		<b>Polisenummer</b> SP563266	<b>Type forsikring</b> Felles forsikring, fullverdig	

## Eier(e)/Adkomstdokumenter m.m.

<b>Eier(e) til adkomstdok.</b> SKRAAMO MALIN	<b>Selskapets- / borettslagets navn</b> Frøkenosen Borettslag	<b>Type leilighet</b> Andelsleilighet.
<b>Leilighetsnummer</b> 82/5	<b>Andel-/aksjenr.</b> 5	<b>Opprinnelig innskudd</b> 3000
<b>Forretningsfører</b> Mo og Omeng Bilogbyggerlag		<b>Antall enheter i selskapet/borettslaget</b> 14
<b>Pålydende aksje-/ andelsbrev</b> 100	<b>Månedlig andel av fellesutgifter</b> 2759	<b>Likningsverdi</b> 246987

### Inkludert i andel av fellesutgifter

Forretningsførsel, ytre vedlikehold, kommunale avgifter, renovasjon, renter og avdrag samt forsikring.

## Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Verdi og lånetakst utført som en visuell besiktigelse. Avdekker ikke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Angående drenering, lydvegger, brannvegger og lukkede konstruksjoner: tilstanden ikke kontrollerbar.

Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjonene. Utvendig kontroll foretatt fra bakkenivå.

Leilighet i firemannsbolig. Felles oppgang, denne leiligheten ligger i 2.et og har to boder i kjeller og andeler av fellesarealer i kjeller og på loft.

Vedlagte dokumenter og godkjenninger er fremskaffet av oppdragsgiver.

Dokumenter i byggesak eller andre offentlige arkiver er ikke fremlagt eller undersøkt.

Bygget er oppført rundt 1953. Med referanse til byggets alder og byggeår for bygningsdelen, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav, gjelder blant annet lyd og brannvegger.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra kommunale arkiver. Det er derfor ikke kjent om dette kan inneholde opplysninger som har påvirkning på taksten.

Denne taksten er utarbeidet for bruk av nåværende hjemmelshaver/ oppdragsgiver. Grunnet endringer i boligmarkedet og eventuelt bygningstekniske forhold, frarådes det å benytte rapporter eldre enn 6 mnd.



## Tomt, områdebeskrivelse og miljø

Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
970.9	Eiet		
<b>Beskrivelse</b> <p>Borettslaget består av flere bygninger. Denne firemannsboligen ligger på den aktuelle eiendommen. Pent opparbeidet, gode parkeringsforhold, gruset innkjørsel og plen.</p> <p>Tilkoblet kommunalt vann og kommunalt avløp ref. Mobo avd. Brønnøysund.</p> <p>Området består av etablert bebyggelse til boligformål. Utsikt over omkringliggende områder. Gode solforhold med kveldssol i vest. Området oppfattes som barnevennlig, kort vei til rekreasjonsområder som sjø og friområder. Sentrumsnært med alle bynære fasiliteter innen gangavstand.</p>			
<b>Terrengforhold</b> <p>Flatt ved boligen.</p>			
<b>Reguleringsmessige forhold</b> <p>Eiendommen og området er regulert til boligformål. Det henvises til Brønnøy kommune for detaljerte opplysninger angående reguleringsstatus.</p>			

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antatt stedlige masser. Støpt kjellergulv og kjellermurer. Lagt ny drening og utvendig fuktsikring ca. 2011.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Etasjeskillet i tre over kjeller og mellom etasjene. Lyd og brannegenskaper til konstruksjonen er ikke undersøkt, men antas å ikke tilfredstille dagens forskriftskrav. Det er noen skjevheter i konstruksjonene. Vegger i tre, utvendig kledd med liggende kledning, variert opprinnelse, noe nyere kledning. Veggene er innvendig platekledd. Det er en sørøstvendt veranda på ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Papptekking med treplatter, rekkverk i tre, slitt veranda, rekkverk under 90 cm.

### Dører og vinduer

Inngangsdør fra felles oppgang til leiligheten er en lyddør. Innerdører av variert opprinnelse.

Vinduer av varierende kvalitet og opprinnelse. Vinduer i sørveggen i tre med tolags glass, vinduer fra 2005 og 2013. Tre vinduer fra 80 tallet, slitte. Koblede kjellervinduer og vindu på kaldt loft fra byggeår, stedvis slitte. Verandadør fra 1988, trelags glass, utvendig slitte.

### Takkonstruksjon m/tekking

Saltakskonstruksjon. Plassbygde taksperrer med tretto. Taktekingen og takrenner i metall fra ca. 2012. Svank i taksidene.

Kasser og vindskier i tre.

Luftet kaldt loft, lagt gulv på kaldt loft. Undetak av tretto, ikke kontrollert mellom undertaket og tekkingen.

### Piper og ildsteder

Pipe fra byggeår, tilkoblet flere ildsted. Denne leiligheten har et ildsted for fast brensel. Feieluke plassert i kjeller. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe og ildsted, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

### Oppvarming

Elektrisitet og fyring med fast brensel.

### Bad og vaskerom

Støpt gulv med gulvvarme og fliser. Det er en plastsluk i gulvet, plassert under kabinett, ikke besiktiget nede i sluken. Det er fliser på veggene. Ventil i himling, ikke tilluft under dør. En innredning med underskap, en vask, overskap, speil og belysning. Vinduet på badet er bak speil. Montert et toalett og et dusjkabinett.

Det ble ved et fuktsøk ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt. Det ble visuelt ikke observert sprekker i fliser eller fuger.

Ved en bruksendring av våtrommet med økt bruk og fuktbelastning kan det ikke utelukkes etablering av skader.

Vaskemaskin er plassert i felles vaskekjeller. Pussede ubehandlede overflater.

### Kjøkken

Kjøkken med laminat på gulvet. Innredning med underskap, overskap og høyskap. Foliert benkeplate med tokummers beslag. Ventilator over komfyrplass, utslitt. Opplegg for oppvaskmaskin. Bruspreget innredning.

### Innvendige overflater

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Innvendige overflater av varierende kvalitet og opprinnelse. Normale oppussing og vedlikeholdsarbeider må påregnes.



#### **Elektrisk anlegg**

Ingen dokumentasjon vedrørende EL- anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Denne leiligheten har i hovedsak en eldre installasjon. Skrusikringer på vegg og i hovedinntak. Vippekabel til vaskemaskin. Noe begrenset kapasitet på anlegget.

Undertegnede har ikke spesiell elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert El- fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Det må påregnes renovering av eldre anlegg.

#### **Annet**

Ingen dokumentasjon vedrørende vann og avløpsanlegget er fremlagt eller kontrollert.

Variert alder og tilstands på installasjon. Observert noen gamle avløpsrør, solirør.

Bereder tilhørende denne andelen er plassert på bod i kjeller ved trapp. Bereder er på 115 liter og fra 1996.

Undertegnede har ikke fagspesifikk kompetanse vedrørende vann og avløpsrør. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert rørlegger.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

### **Generell tilstand**

Den generelle tilstanden oppfattes som normal for denne andelen og dette bygget.

Normalt vedlikehold og utskifning av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.



## Arealer m.m.

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 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 tolkningstilsvil 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](http://www.nitotakst.no) og [www.nf.no](http://www.nf.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. 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 målereglene.

### Bygg A: Firemannsbolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Etasjeplan.	63	58	58	0
<b>Sum bygning</b>	<b>63</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>0</b>

### Bygg A: Firemannsbolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Etasjeplan.	Entre, bad, stue, kjøkken og to soverom.	

### Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>63</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>0</b>

### Kommentarer til arealberegningen

Denne andelen har også to boder i kjeller, disse er på ca. 4,6 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup>. Andeler av lagerplass i fellesarealer i kjeller og på kvist, samt felles vaskekjeller.

## Teknisk og økonomisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader		kr 1 479 000
-Verdireduksjon	44 %	kr 650 760
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 828 240
+ Andel av tomt og fellesareal		kr 240 000
<b>Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi</b>		= 1 068 240
- Andel fellesgjeld		kr 109 473
Mellomsum		= kr 958 767
+ Andel formue		kr 3 866
<b>Adkomstokumentets beregnede verdi</b>		<b>= kr 962 633</b>



## Markedsanalyse

Andelsleilighet i etablert område. Borettslaget har forkjøpsrett, se vedtekter. Det er forholdsvis liten tilgang på større leiligheter i denne prisklassen i sentrum, markedsinteressen oppfattes som god. Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

## 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 960 000**

## Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Brønnøysund, 26.09.2014

Gøran Heimen

## Dokumentkontroll

### Fremlagt:

Dokumenter fra forretningsfører og tidligere salgsoppgave/prospekt.

### Vedlagt:

Årsmelding 2013, ordensregler, vedtekter, protokoll fra generalforsamling juni 2014, boligopplysninger fra forretningsfører, situasjonskart og eiendomsinformasjon fra kartverket.