



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Mosseng Takst- og Ingeniørtjenester Nye AS

Postboks 119, 8376 LEKNES
Besøksadr. Lekneskroken 7 - 3. etasje.
Telefon: 760 85400, Mobil: 41462110
epost: mosseng@takstkonsulent.no
www.takstkonsulent.no

AVDELINGSKONTOR ØSTLAND:
Åsdalsveien 31, 1166 OSLO
Tlf. 47291739
epost: andreas@takstkonsulent.no
Org.nr: 917020639

Verdi- og lånetakst over

andel i Mjånes 1 Borettslaget

Mjånesstubben 13
8370 LEKNES

Gnr. 18 Bnr. 629

Leilighet nr. 5 Andelsnr.: 5

Borettslaget Mjånes 1 består også av gnr 18 bnr 628.

Garasjeanlegget er bygget på gnr 18 bnr 431 med hjemmel Mjånes 3 borettslag.

VESTVÅGØY KOMMUNE





Verdi- og lånetakst over

andel i Mjånes 1 Borettslaget

Mjånesstubben 13

8370 LEKNES

Gnr. 18 Bnr. 629

Leilighet nr. 5 Andelsnr.: 5

Borettslaget Mjånes 1 består også av gnr 18 bnr 628.

Garasjeanlegget er bygget på gnr 18 bnr 431 med hjemmel Mjånes 3 borettslag.

VESTVÅGØY KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

På oppdrag fra Brita Stensen foretok undertegnede befaring av eiendommen den 05.09.2016. Oppdraget var utarbeidelse av verdi- og lånetakst med vurdering av dagens markedsverdi av eiendommen. Undertegnede befarte eiendommen sammen med Brita Stensen som gav opplysninger og viste meg rundt.

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 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.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Sammenfattet beskrivelse

Leilighet i 1. etasje i lite flermannshus med totalt 4 leiligheter, tilhørende lite borettslag med totalt 8 leiligheter beliggende i Mjåneset like utenfor Leknes sentrum, med gangavstand til alle servicetilbud på stedet.

Leknes har bystatus og er i hurtig vekst med stor tilsøkning fra omkringliggende distrikter, er kommunesenter for Vestvågøy kommune og betraktes som Lofotens handelssentrum. Her er bl.a. flyplass, skoler, legesentra, svømme- og idrettshaller, hotell, restauranter, flere butikksentra med stort utvalg av forretninger, samt servicebedrifter og lignende.

Eiendomstomt som er pent opparbeidet med grønntanlegg, lekeplasser, samt asfalterte uteområder med parkering.

Carporter m/utebod for alle leilighetene.

Asfaltert biloppstillingsplass.





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

Solrikt med noe utsyn utover stedet og sjøen.
Ideell andel av fellesarealet.

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde.

Leilighet oppført 1995 som opprinnelig er solid og fagmessig bygget i henhold til datidens forskrifter.

Leiligheten er normalt godt utstyrt og vedlikeholdt og holder normal god standard.

De bygningsmessige konstruksjoner virker ok utført i henhold til byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er midlertid strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble satt opp.

Carport m/bod i bakkant tilhører leiligheten.

Forkjøpsrett for boligbyggelaget medlemmer.

Det gjøres oppmerksom på at taksten ikke er en tilstandsrapport av eiendommen, men er basert på visuell besiktigelse. Møbler og inventar er ikke flyttet på av takstmannen under befaringen, dette kan føre til at skader/mangler som er dekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen. Takstdokumentet er basert på egen vurdering og eiers opplysninger.

Ingen heftelser eller servitutter som normalt vil ha innvirkning på takstverdiene er opplyst eller hensyntatt i takstvurderingen. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. På forespørsel har eier opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført eller nevnt i denne vurdering.

Carport nr 13 ca. 22 m² m/bod ca. 5 m² disponeres av denne andelen.

Markeds- og låneverdi

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er i takstverdiene foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert under befaringen. I fradraget inngår også normalt avvik fra dagens byggeforskrifter, samt et anslått erfaringsmessig fradrag for ev. skjulte feil og mangler. Eiendommen har en bra beliggenhet, og det bør normalt være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenheten. Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser i markedet. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	950 000

Oslo, 08.09.2016





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

.....
Ingeniør MNITO Takstmann MNTF Hermod Mosseng





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

Rekvirent

Rekvirert av: Stensen Brita Tlf.: 90780919

Besiktigelse, tilstede

Dato: 05.09.2016

- Stensen Brita Andelseier Tlf.: 90780919
- Ingeniør MNITO Takstmann MNTF Hermod Mosseng Takstmann Tlf.: 760 85400

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart Tidligere takst Årsoppgave fra borettslaget Årsberetning/regnskap
Andre dok./kilder:	Eier Infobank Teknisk etat Opplysninger gitt av BBL

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Infobank	
2	Situasjonskart	
3	Årsoppgave fra borettslaget	
4	Årsberetning/regnskap	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 18 Bnr. 629 Borettslaget Mjånes 1 består også av gnr 18 bnr 628. Garasjeanlegget er bygget på gnr 18 bnr 431 med hjemmel Mjånes 3 borettslag.
Leilighet nr.:	Leilighet nr. 5 Etasje 1
Eier adkomstdok.:	Stensen Brita
Selskap/borettslag:	Mjånes 1 Borettslaget
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	5 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	5 Pålyd./innsk.: Kr 102 500
Borettsinnskudd:	Kr 820 000
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 5 184





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Løil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 236 m ² Arealet er omtrentlig i følge Eiendomsdata. Ideell andel av arealet.
Adkomst:	Privat

Årsregnskap

Forretningsfører:	Bodø boligbyggelag/ 75 50 67 00		
Regnskapsår:	2015		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:		800
	Samlet obligasjons-/innskuddskapital:		820 000
	Omløpsmidler:		464 268
	Kortsiktig gjeld:		40 801
	Sum disponible midler:		423 467
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):		4 029 576
	Andel av disponible midler/formue:		74 000
	Andel av langsiktig fellesgjeld:		490 000

Forsikringsforhold

Kommentar:	Fellespolise i borettslaget
-------------------	-----------------------------

Bygninger på eiendommen

Aksje/andelsleilighet

Byggeår:	1995. I følge Eiendomsdata.
Anvendelse:	Leilighet

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". 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 - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS 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.





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

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.

Aksje/andelsleilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	93	87	82	5	Vf - entre - stue/sp.stue m/utgang terrasse ca 8 m ² - kjøkken - 2 stk. soverom - bod - bad. Utebod. Arealet målt på stedet.
Sum bygning	93	87	82	5	

Aksje/andelsleilighet - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc	Bod

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Aksje/andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Aksje/andelsleilighet	<p>200 Bygning, generelt Leilighet i 1. etasje flermannshus bestående av 4 leiligheter oppført i 1995. <i>Vedlikehold ol:</i> De bygningsmessige konstruksjoner virker ok utført i henhold til byggeskikken på den tiden bygningen opprinnelig ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da dette bygget opprinnelig ble satt opp.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Fundamentert med betong til faste masser.</p> <p>212 Drenering Ingen dreneringsproblematikk - boligen er plassert over bakkenivå.</p> <p>221 Gulv på grunn Krypkjeller.</p>





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

- 224 Frittstående dekker**
Trebjelkelag, isolert, 22 mm. gulvspon.
- 225 Yttervegger**
Yttervegger av bindingsverk, isolert, utvendig panel, innvendig platekledd/panelt.
- 227 Takkonstruksjoner**
Saltak av tre.
- 232 Taktekning og membraner**
Tekket med metallplater, mont. takrenner og nedløp.
- 233 Vinduer**
Trevinduer med isolerglass.
Påkostninger:
Nytt vindu ene soverom.
- 235 Ytterdører og porter**
Ytterdører av tre malt.
Påkostninger:
Rel. ny balkongdør.
- 244 Innvendige dører**
Innerdører av furu.
- 245 Himlinger inklusive taklister**
Himlingsplater alle rom.
- 250 Overflater, generelt**
Vegger med br.panel, malt strie, smartpanel.
- 250 Overflater, generelt**
Gulv bad og ene soverom med beleg, forøvrig laminat, parkett.
- 261 Trapper og ramper**
Tretapp foran inng parti.
- 262 Balkonger**
Utg. fra stue til takoverbygget balkong ca. 8 m².
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**
Enkeltløpet pipe med beslag over tak.
Montert peisovn i stue.
Vedlikehold ol:
Montering av peisovn stue er ikke forskriftsmessig utført.
Mangler feieluke.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Lam. innredning med slette lyse fronter.
Lam. benkeplater med nedf. beslag med dobbel vaskekum.
Integrerte hvitevarer.
Oppl. oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte over platetopp med kanalføring ut gjennom yttervegg.





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

Påkostninger:

2014/Ny kjøkkeninnredning.

273 Innredning og garnityr for våtrom

Bad med belegg gulv, malt strie vegger, himlingsplater.

Wc, dusjhjørne, serv. i benk, 2 stk. overskap, speil, lyslist, stråleovn.

Fliser i dusjsone.

Vedlikehold ol:

Ikke riktig fall til sluk.

Behov for moderinsering.

300 VVS-installasjoner, generelt

V.v.bereder 200 l. i bod.

Boden har sluk.

311 Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Bunnledninger av pvc 110 mm.

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Innvendige vannledninger av kobber/kutlex.

Innvendige avløp av plast.

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner

1-greps bl.batterier.

320 Varme, generelt

Peisovn i stue, stråleovn bad, forøvrig elektriske panelovner.

360 Luftbehandling, generelt

Naturlig via dører og vinduer.

400 Elkraft, generelt

El-anlegg fra byggeår.

El-skap med aut.sikringer.

Vedlikehold ol:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

442 Belysningsutstyr

Normalt utstyrt med stikk og lyspunkter.

Vedlikehold ol:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

542 Brannalarm

Mont. røykvarsler.





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

900 Annet Dbl. klesskap i gang, 2 stk. klesskap ene soverom. Sluk i bod. Mont. parabolantenne.
--

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	62 208	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		67 208

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):	
Aksje/andelsleilighet	2 230 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	530 000
Teknisk verdi bygninger:	1 700 000

Verdi adkomstokument

Beregnet verdi adkomstokument 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:	1 700 000
Normal tomteverdi:	250 000
Andel disponible midler:	74 000
- Andel fellesgjeld:	490 000
Verdi adkomstokument:	1 534 000





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	950 000





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 629 Leil.nr.: 5 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Mjånesstubben 13, 8370 LEKNES

