

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 87 Bnr. 197**
Andre oppl.: **Leilighet Andelsnr.: 64**
Kommune: **1833 RANA**
Adresse: **ANDELSLEILIGHET, Knuserveien 4G 8630 STORFORSHEI**



MARKEDSVVERDI (normal salgsv verdi)

Kr 1 250 000

LÅNEVERDI:

Kr 1 150 000

AKSJE / ANDELSLEILIGHET

Bruksareal
(BRA):

121,0 m²

AREAL, P-ROM:

86,0 m²

Dato befaring:

18.10.2017

Rapportdato:

01.11.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350 terje@takstteknikk.no

Org.nr: 976002040

Sertifisert takstmann
Terje Hugsnes



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**



1. Om rapporten

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

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger 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 befarings og oppdatering.

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 Boligsalg rapport 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 verdisetting 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 for det aktuelle takstobjektet:

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 iht. 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 befaringsdagen.

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 befaringsdagen, 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 befaringsdagen. Generellt 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.



2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 250 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	1 150 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger i et regulert boligfelt på Storforshei, omlag 32 km fra Mo sentrum.
Strøket er regulert for bolig - åpent bebygget med rekkehus, lavblokker og villaer i en og 2 etg.
Reguleringsformål er bolig under reg. plan nr. 6001 for Storforshei.
Eiendommen ligger i kort gangavstand fra skole, barnehage og forretning.
Lett tilgjengelighet.

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Mona Lisa Thomassens dødsbo v/Advokathuset Helgeland
----------------------	------------------------------------------------------

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.10.2017	- Terje Haugsnes Takstmann Tlf.: 75127650 - Befaring uten ledsager
-------------------------	-----------------------------------------------------------------------

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift Reguleringsplaner Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter Aksje/andelsbrev EDR
Andre dok./kilder:	Rekvirent Forretningsfører Statens Kartverk

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 87 Bnr. 197
Etasje:	2 + kjeller
Eier adkomstdok.:	Mona Lisa Thomassens dødsbo
Selskap/borettslag:	Heia borettslag a/l
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnr.:	64 Pålydende: Kr 100
Oblig., pålyd./innsk.:	Kr 15 000

Matrikkel: Gnr. 87 Bnr. 197
Andre oppl.: Leilighet Andelsnr.: 64
Kommune: RANA KOMMUNE
Adresse: ANDELSLEILIGHET - Knuserveien 4G, 8630 STORFORSHEI

TAKSTTEKNIKK AS

Taksforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350 terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 4 462
Tomt:	Eiet tomt. Areal 12 347 m ² Borettslagets totalareal
Adkomst:	Offentlig vei

Arsregnskap

Forretningsfører:	Mo o0g Omegn boligbyggelag (MOBO)		
Regnskapsår:	2015		
Arsregnskap:	Samlet andelskapital:		10 221 000
	Kortsiktig gjeld:		2 788 000
	Sum disponible midler:		-2 788 000
	Langsiktig gjeld (eks. innskuddskapital):		13 305 000
	Andel av langsiktig fellesgjeld:		190 458
Andre opplysninger:	Kfr. vedlagte årsregnskap fra 2015		

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	if.. skadeforsikring. Avtalenummer: SP563246
----------------------------	----------------------------------------------

Lignings/skattetakst

Ligningstakst:	Ikke angitt
Skattetakst:	Ikke angitt



4. Bygninger på eiendommen

AKSJE / ANDELSLEILIGHET

Bygningsdata

Byggeår:	1964. Oppl. gitt av MOBO
Anvendelse:	Bolig

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

AKSJE / ANDELSLEILIGHET

Utvendig

Leiligheten ligger i midtseksjonen i et rekkehus bestående av flere leiligheter. Bygningen er oppført av tre over grunnmur av betong. Yttervegger har liggende og stående kledning og vinduer med energiglass. Veggene er isolert med 100 mm mineralull. Saltakskonstruksjon med kaldt loft isolert mot 2.etg. loftsbjelkelag med mineralull. Stålplatetekke.

Vedlikehold av utvendige arealer som vegger, tak, grunnmur og dreneringssystem er borettslagets ansvar.

Innvendig

Bygget holder normal bygningsmessig standard - tidvis vedlikeholdt. Overflater på gulv av laminat i hovedsak. Flislagt bad 2.etg. Vegger av trepanel, tapet / strie - dels plankettplater.

Plane platebelagte himlinger kjeller og 1.etg. Dels skråhimlinger på loft.

Profilert laminat kjøkkeninnredning som er endel slitt.

Leiligheten er tilknyttet egen pipe tilknyttet en vedovn. Forøvrig el. oppvarming.

Garnityr på badet består av wc, dusjkabinett og servant med underskap. 200 ltrs vv bereder i kjeller.

Innvendig åpent elektrisk anlegg. Sikringskap med i alt 7 fordelingskurser.

Soverommene er utrustet med plassbygde skap / garderober.

Innvendige profilerte glatte standarddører og lette profilerte formpressede.

2 ytterdører hhv. på inngangspartiet og til terrassen. Rommelig vestvent terrasse

Kjelleren virket ved befaringen tørr. Enkle fuktsøk med protimeter på kjøkken, bad og i kjeller ga ingen negative utslag.

KONKLUSJON:

Innv. overflater og teknisk utrustning holder normal standard. Ingen komponenter står foran umiddelbar utskifting. Innvendige overflater og utrustning er tidvis modernisert. Garasjerekke like utenfor boligen.

Kommentar

Standard:	Normalt god
Vedlikehold:	Normalt godt



Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	45	41		41	Bolig. Bod og lagerareal Stedlig oppmålt bruksareal. Gjennomsnittlig romhøgde = 200 cm.
1. etasje	45	43	43		Bolig
2. etasje	45	37	43		Bolig
Sum bygning	135	121	86	35	

Regler for arealberegning og målevverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Disponibelt bod og lagerareal
1. etasje	Vf, entre m/ trapp, stue, kjøkken	
2. etasje	Bad/wc, 3 soverom, gangareal	Bod / kott

5. Beregninger

Arlige kostnader

Arlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	53 544	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Sum kostnader Kr:		58 544
	Kommunale avgifter og forsikring inngår i fellesutgiftene.		

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Fradrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

AKSJE / ANDELSLEILIGHET	2 480 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	800 000
Teknisk verdi bygninger:	1 680 000

Verdi adkomstokument

Beregnet verdi adkomstokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomt, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger:	1 680 000
Normal tomteverdi:	200 000
- Andel fellesgjeld:	190 458
Verdi adkomstokument:	1 689 542

Matrikkel: Gnr. 87 Bnr. 197
Andre oppl.: Leilighet Andelsnr.: 64
Kommune: RANA KOMMUNE
Adresse: ANDELSLEILIGHET - Knuserveien 4G, 8630 STORFORSHEI

TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350 terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

6. Underskrift

Mo i Rana, 01.11.2017

.....
Terje Haugsnes

Matrikkel: Gnr. 87 Bnr. 197
Andre oppl.: Leilighet Andelsnr.: 64
Kommune: RANA KOMMUNE
Adresse: ANDELSLEILIGHET - Knuserveien 4G, 8630 STORFORSHEI

TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350 terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

