



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

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

Verdi- og lånetakst

over

SEKSJONSBOLIG
Brannklokkeveien 9a
8622 MO I RANA

Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 bolig
Eierbrøk: 1/2

RANA KOMMUNE



Utført av:
Terje Haugsnes



Oppdrag 5622 Befaringsdato: 18.10.2018



Verdi- og lånetakst over

SEKSJONSBOLIG Brannklokkeveien 9a

8622 MO I RANA

Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 bolig

Eierbrøk: 1/2

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.

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.

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, isolasjonstykkelser, 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.





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 KOMMUNE RANA

Adresse: SEKSJONSBOLIG - Brannklokkeveien 9a, 8622 MO I RANA

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk i Toraneset, omlag 800 m fra Mo sentrum. Strøket ligger nordvendt til. Direkte adkomst fra off. vei fra sørsiden. Eks. bebyggelse mot nord og vest. Mot øst grenser tomta mot regulert garasjerekke. Boligen er koblet mot vest mot tilsvarende hus. Parkering på egen eiendom for 2 kjøretøy på østsiden. Forøvrig avgiftsfri parkering langs gate. Skole, barnehage og forretning innenfor en radius på 800 m. Tomt terrasert i 2 nivåer opparbeidet med gressplen.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 900 000

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Mo i Rana, 19.10.2018


Terje Haugsnes

(sign)





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 KOMMUNE RANA
Adresse: SEKSJONSBOLIG - Brannklokkeveien 9a, 8622 MO I RANA

Rekvirent

Rekvirert av: Kurt Andre Solbakken v/Advokathuset Helgeland da

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.10.2018
- Terje Haugsnes Takstmann Tlf.: 75127650
- Kurt Andre Solbakken eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Festekontrakt Målebrev Brukstillat./ferdigatt. Situasjonskart Reguleringsplaner Tegninger
Andre dok./kilder:	Eier Teknisk etat Statens Kartverk

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 bolig
Sameiets navn:	Brannklokkeveien 9b
Hjemmelshaver:	Kurt Andre Solbakken
Tomt:	Festet tomt. Areal 585 m ² Andel fellesareal: 292 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig asfaltert vei
Vann:	Offentlig nett - fellesledning
Avløp:	Offentlig nett - fellesledning
Regulering:	Boligformål
Kommuneplan:	Eiendommen ligger innenfor godkjent reguleringsplan nr. 2010 - del av Toraneset
Offentl. avg. pr. år:	Kr 7 000 Stipulert inkl. renovasjon

Festeforhold

Årlig festeavgift:	Kr 1 000
Inngått år:	År 1953
Neste regulering:	År 2012
Festetid utløper:	År 2053
Kommentar:	Oppl. om festekontrakt gitt av eier





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 KOMMUNE RANA
Adresse: SEKSJONSBOLIG - Brannklokkeveien 9a, 8622 MO I RANA

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Tryg.
Forsikringstype:	fullverdi
Premiebeløp:	Kr 4 000
Kommentar:	Stipulert premiebeløp

Bygninger på eiendommen

SEKSJONSBOLIG 1.ETG.

Byggeår:	1953. ifølge eier
Anvendelse:	Bolig

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens 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 "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens 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 horisontalprosjeksjon 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.

Primærom- og sekundærom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taktstmannens 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.

SEKSJONSBOLIG 1.ETG. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	55	50		50	Bod Begrenset romhøyde ned mot 220 cm. Forøvrig rommelig høyde i hovedrom 250 cm.
1. etasje	70	65	65		Bolig Stedlig oppmålt areal
Sum bygning	125	115	65	50	





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 KOMMUNE RANA
Adresse: SEKSJONSBOLIG - Brannklokkeveien 9a, 8622 MO I RANA

SEKSJONSBOLIG 1.ETG. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		3 disponible boder.
1. etasje	Entre, 2 soverom, bad/wc, stue, kjøkken	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

SEKSJONSBOLIG 1.ETG.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
SEKSJONSBOLIG 1.ETG.	<p>200 Bygning, generelt Sameiet består av ialt 2 boligseksjoner. Hver seksjon består av ideell andel i bygningen med enerett til bruk av sameiets bruksenheter. Sameiet omfatter fellesarealer i kjeller, gang, loft og trapperom samt grunnen til Brannklokkeveien 9 b. Tomta og alle deler av bebyggelsen som den enkelte sameier etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett bruk av, er fellesareal. Seksjonen ligger i byggets 1.etg. Boligen er tidvis påkostet og modernisert. Kfr. etterfølgende bygn. delspkt. Innvendige arealer fremstår i hovedplanet i forholdsvis tilfredstillende god forfatning. Et soverom bør oppusses. Kjeller fremstår med byggeårs standard. Utvendig står kledning for skifting.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Bet. fundamenter sannsynligvis på løse masser.</p> <p>221 Gulv på grunn Helstøpt uisolert betongplate på mark.</p> <p>224 Frittstående dekker Standard trebjelkelag isolert etter byggeårs byggeskikk. <i>Påkostninger:</i> Ifølge eier er det etablert lydhimling i del av etg. skiller mot leiligheten over.</p> <p>225 Yttervegger Kjellervegger av betong innv. isolert med innpusset tresnitt. Vegger over grunnmur av isolert bindingsverk. <i>Påkostninger:</i> Deler av ytterveggene ble i 1991 etterisolert.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltakskonstruksjon med kaldt loft i hovedsak.</p>





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 KOMMUNE RANA

Adresse: SEKSJONSBOLIG - Brannklokkeveien 9a, 8622 MO I RANA

- 232 Taktekning og membraner**
Stålplatetekke på undertak av tretto.
Påkostninger:
Taktekke fra 1996.
- 233 Vinduer**
Vinduer av tre med 2 lags isolerglassruter, dels 3 lags.
Påkostninger:
Vindusutskiftninger i 1984 og 2008.
i 2017 ble det innmontert gjenbruksvinduer med isolerglassruter i kjelleren.
Vedlikehold ol:
Baderomsvindu er soppskadet grunnet fukt fra dusj.
- 244 Innvendige dører**
Lette glatte med falske profileringer
- 245 Himlinger inklusive taklister**
Plane platebelagte flater.
- 251 Utvendige overflater**
Liggende kledning, malt.
Påkostninger:
Ny kledning på østvegg i 2008.
Vedlikehold ol:
Kledning på vegger mot nord og sør står for utskifting.
- 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist**
I hovedsak laminat. Belegg i entre. Betong over alt i kjeller.
- 254 Overflater på innvendige vegger**
I hovedsak tapet. Dels tynnplatefiner.
- 259 Andre overflater**
Respatex våtromsplater på bad.
- 261 Trapper og ramper**
Tretrapp i felles trapperom mellom etg.
- 262 Balkonger, terrasser ol.**
Nordvendt altan med utgang fra stue.
Påkostninger:
Altan fra 1988.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**
1 stk. felles røykpipe tilknyttet et ildsted i etg.
Påkostninger:
Vedov fra 2003.
- 270 Fast inventar, generelt**
Plassbygde skap på soverom.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Laminatinnredning med heltre eikefronter. Hjørneløsning med karusellskap.
Integrerte hvitevarer. Innredningen er godt utrustet.





Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 KOMMUNE RANA

Adresse: SEKSJONSBOLIG - Brannklokkeveien 9a, 8622 MO I RANA

	<i>Påkostninger:</i> Innredning fra 2003.
273	Innredning og garnityr for våtrom Badekar, wc, innredning med servant. 200 ltrs. vv bereder i kjeller.
300	VVS-installasjoner, generelt Innvendig felles soilavløp og kobber - dels galvaniserte jern vannledningsrør. - åpent. <i>Vedlikehold ol:</i> Gjenværende vannledninger av galv. jernør står for utskifting.
320	Varme, generelt Ved og elektriske panelovner.
330	Brannsløkking, generelt Håndholdt pulverapparat.
400	Elkraft, generelt Inntak via luftspenn. Sikringskap med gamle krussikringer. 5 fordelingskurser. 25 Amp. hovedsikring. <i>Vedlikehold ol:</i> El. anlegget har dårlig kapasitet. Det er registrert en del løse ledninger. Anlegget anbefales kontrollert av fagkyndig.
540	Alarm- og signalsystemer, generelt Bygningen er ikke tilknyttet alarm eller signalanlegg.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	7 000	
	Forsikring:	4 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	20 000	
	Sum kostnader Kr:		31 000

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):	
SEKSJONSBOLIG 1.ETG.	2 210 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	500 000
Teknisk verdi bygninger:	1 710 000



MEDLEM



Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 65 Seksj.nr. 1 Festenr. 873 KOMMUNE RANA

Adresse: SEKSJONSBOLIG - Brannklokkeveien 9a, 8622 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: **400 000**

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 100 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 900 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	

