

VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 37: Bnr 1067**
Andre oppl.: **Leil.nr: 114 C Andelsnr: 31**
Kommune: **1820 ALSTHAUG KOMMUNE**
Betegnelse: **Andelsleilighet**
Adresse: **Novikveien 114 C, 8802 SANDNESSJØEN**



BRUKSAREAL (BRA): **50 m²** AREAL, P-ROM: **46 m²**

Rekkehus:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 450 000

Utskriftsdato: 02.06.2021

Oppdragsnr. 693

Dato befaring: 26.05.2021

Referansenr. ec7f7cb

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690
Organisasjonsnr: 978 656 617

Sertifisert takstmann:

Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690
E-post: gab@brattli-takst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/bd77bac5-23c5-4e72-af60-b7efc5c53084>

Forutsetninger

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

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport 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

Kunden har bestilt en verditakst med arealmåling, formålet er å sette en antatt markeds verdi og gi oversikt over økonomiske og sameie forhold.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen grundig kontroll av boligen, men åpenbare feil og mangler kommenteres.

Verditaksten fremkommer ved å beregne en teknisk verdi på boligen med fradrag for alder, tidsmessigheter, vedlikeholds mangler og gjenstående arbeider på befaringstidspunktet.

Teknisk verdi er det det vil koste å bygge en tilsvarende ny bolig med dagens krav med fradrag for ovenfor nevnte forhold. Tomteverdien settes ut fra normale tomtepriser med tillegg for opparbeiding og attraktivitet.

Markedsverdien settes ut fra en vurdering av hva markedet kan være villig til å betale på tidspunktet for taksering.

Det var oppholds vær på befaringstidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

| Konklusjon | |
|----------------------------------|---------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. 1 450 000 |

| Markedsvurdering |
|--|
| <p>Med bakgrunn i beliggenhet, boligens standard og markedssituasjonen antas det at den vil være attraktiv for oppgitt markedspris. Boligen fremstår som velholdt, pen og moderne innvendig og vil etter at utvendig renovering er ferdig utført også ha et mer moderne preg utvendig.</p> <p>Følgende gjøres oppmerksom på. Det er lite fall til sluk på badet, ca 10mm, men høydeforskjell topp sluk til oppkant under dør er tilfredsstillende. Det er ikke i underkant på baderomsplatene. Gulv på terrasse er noe slitt og trenger overflatebehandling. Gulvene har normale planavvik og stivhet for byggeåret. Lofluka tetter dårlig mot himlingen. Boligen har lavere isoleringsevne enn dagens standard.</p> |

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|--|
| Kunde: | Randi Susanne Ingebrigtsen Skogsholm |
| Takstmann: | Geir Arne Brattli |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 26.05.2021. - Geir Arne Brattli. Tlf. 970 13 690 - Beate Skogsholm. Tlf. 41522345 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|---|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |
| Hjemmelsovergang: | 10.07.2018 Beløp: Kr. 1 300 000 |
| Beliggenhet: | Boligen ligger ved Novikveien ca 3 km fra sentrum i Sandnessjøen, det er dagligvarebutikker rett over gaten. Det er meget god utsikt fra stue, stor terrasse på sørside med gode solforhold. |
| Bebyggelsen: | Bebyggelsen på tomten består av rekkehusbebyggelse. Omkringliggende bebyggelse består av boliger og noe forretningsbygg. |
| Om tomten: | Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning samt gjerde mot Novikveien, parkeringsplasser for beboere. |
| Regulering: | Eiendommen er omfattet av bestemmelser i plan for Novikveien / Ura skole vedtatt 21.6.2000 |
| Tilknytning vann: | Eiendommen har vann fra offentlig anlegg |
| Tilknytning avløp: | Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg |
| Forkjøpsrett: | Reglene for forkjøpsrett er beskrevet i lagets vedtekter punkt 3 og eget informasjonsskriv om dette. |
| Servitutter: | Ingen pr 2.6.21 |
| Hefter: | Ingen pr 2.6.21 |

Matrikkel: Gnr 37: Bnr 1067
Andre oppl.: Leil.nr: 114 C Andelsnr: 31
Kommune: 1820 ALSTAHAUG KOMMUNE
Adresse: Novikveien 114 C, 8802 SANDNESSJØEN

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690



| Matrikkeldata | |
|----------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 1820 ALSTAHAUG Gnr: 37 Bnr: 1067 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 3 556,7 m ² Arealkilde: Matrikelbrev |
| Hjemmelshaver: | Novikveien borettslag, org.nr 950206160 |
| Adresse: | Novikveien 114 C, 8802 SANDNESSJØEN |

| Andelsobjekt | |
|------------------------|--------------------------------------|
| Leilighet nr./selskap: | 114 C/Novikveien borettslag |
| Organisasjonsnummer: | 950206160 |
| Forretningsfører: | MOBO Helgeland BBL |
| Eier adkomst dok.: | Randi Susanne Ingebrigtsen Skogsholm |

| Innskudd, pålydende mm | | | |
|------------------------|--|------------------|--|
| Andelsnummer: | 31 | | |
| Pålydende: | 100 | | |
| Opprinnelig innskudd: | 15 000 | | |
| Andel formue: | 17 852 | Dato: 31.12.2020 | |
| Andel fellesgjeld: | 180 300 | Dato: 31.05.2021 | |
| Kommentar: | Andel av fellesgjeld pr 31.5.21 med lånenummer: 12129314670, DNB Bank ASA utgjør kr 27161,- Andel av fellesgjeld pr 31.5.21 med lånenummer: 12132972212, DNB Bank ASA utgjør kr 17508,- Andel av fellesgjeld pr 31.5.21 med lånenummer: 15064630226, DNB Bank ASA utgjør kr 135631,- | | |

| Årsregnskap | | | |
|-----------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
| Regnskapsår: | 2019 | Samlet andelskapital: | 3 400 |
| Omløpsmidler: | 1 356 995 | Samlet innskuddskapital: | 956 000 |
| Kortsiktig gjeld (-): | 315 975 | Langsiktig gjeld (+): | 2 339 270 |
| Disponible midler: | 1 041 020 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 3 295 270 |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|-----------------------------|------------|---|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Brukstillat./ferdigatt. | 06.07.1976 | | | 1 | Ja |
| Grunnbokutskrift | 02.06.2021 | | Innhentet | 2 | |
| Matrikelbrev | 06.04.2021 | | | 17 | Ja |
| Kontroll elektrisk anlegg | 02.06.2021 | Linea, kontroll av elektrisk anlegg sist utført 25.5.2010 Feil er bekreftet utbedret. Det er lenge siden anlegget ble kontrollert, det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget blir kontrollert av fagkyndig. Det er installert ny digital måler. | | 1 | Ja |
| Reguleringsplaner | 21.06.2000 | | | 5 | Ja |
| Tegninger | | Tegningen er ikke datert | | 1 | Ja |
| Årsoppgave fra borettslaget | 28.04.2020 | Regnskap for 2019 | | 22 | Ja |

Andre forhold

| | |
|-------------|--|
| Forsikring: | Selskap: If skadeforsikring. Avtalenr: SP854057. Er inkludert i felleskostnadene. |
|-------------|--|

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

| | |
|-------------|--------------------------|
| Byggeår: | 1976 Kilde: Ferdigattest |
| Anvendelse: | Bolig |

Kommentar

| | |
|--------------|---|
| Standard: | Boligen har en normal standard for byggeåret |
| Vedlikehold: | <p>Boligen er godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig. Innvendige overflater er oppusset i hele boligen, kjøkken og bad er renovert i henholdsvis ????? Vinduer og ytterdør er byttet i 2016. Taktekke er byttet og utvendig bordkledning er malt og velholdt.</p> <p>Det er påbegynt arbeider med utvendig renovering av fasader i regi av borettslaget. Det er vedtatt at alle vinduer og ytterdører eldre enn 10 år skal byttes, nyere vinduer/dører byttes ved behov. Det skal legges ny isolasjon og bordkledning. Endevegger på hver bygning skal også tilleggs isoleres. Terrasser på bakkeplan omfattes ikke av disse arbeidene. Taktekking blir ikke byttet da denne er forholdsvis ny.</p> |

Arealer

| Etasje | Bruttoareal | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
|--------------|--------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| | BTA m ² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 55 | 50 | 46 | 4 | |
| Sum bygning: | 55 | 50 | 46 | 4 | |

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Leiligheten disponerer også en felles sportsbod i underetasjen, areal på denne er ca 18m²

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---|-----------------------|
| 1. etasje | Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom | Bod |

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

| | |
|-------------------|--|
| Bygning generelt: | Bygningen er oppført i 1976 og er fundamentert på betong grunnmur som er pusset utvendig, støpt gulv i underetasje. Etasjeskiller er utført med bjelkelag. Borettslaget har totalt 34 andelsboliger og denne er i en rekke med totalt 6 boliger. |
| Utvendig: | Bygningen er oppført med yttervegger i bindingsverk som er isolert med 10 cm, vindspærre og noe liggende og stående kledning. Vinduer har malte trekarmer 2 lags energi glass. Malt isolert ytterdør. Takkonstruksjon med selvberende takstoler, isolert med 10-15 cm mot underliggende side. Taktekking av typen Decra stålplater, undertak med papp og sponplatetro. Takrenner og nedløp av plast, luffehatt i glassfiber. Terrasse ved hovedinngang. |
| Innvendig: | Innside av yttervegger er kledd med plater som er malt/tapetsert. Skillevegger er lettvegger uten bærende funksjon, veggene er kledd med malte plater, noen vegger med malt tapet som overflate, baderomsplater med flisdekor på bad. Himlinger er utført med malte plater, for det meste plankettplater. På gulv er det parkett i stue, kjøkken, gang og vindfang, belegg med oppbrett på vegg på bad og |

| | |
|--------------------------|---|
| | <p>laminat på soverom og bod. Kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål med kum og avrenningsplate, det er installert oppvaskmaskin, komfyr, avtrekkshette med avkast over tak, og kjølfrysenskap som ble byttet for ca 3 år siden. Det er montert Kitchen Board på vegg over benkeplate. Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm, toalett, dusjkabinett og servant på skapinnredning med speil. Innvendige dører har malte overflater og formpressede dørblad. Skyvedørgarderobe med speildører på soverom.</p> |
| Tekniske installasjoner: | <p>Elektrisk anlegg er sikret med automatsikringer. Varmekabler i gulv på bad. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon. Vann og avløpsrør er utført med kobber og plast. Varmtvannsbereider er trolig montert i kjøkkenbenk.</p> |

Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|--|------------|---------------|
| Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 2 984) | Kr. | 35 808 |
| Vedlikeholdskostnader, beregnt til 50 kr pr m2 BRA pr år for andelseiers plikter. (pr. mnd. Kr. 208) | Kr. | 2 500 |
| Sum årlige kostnader | Kr. | 38 308 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|---|------------|------------------|
| Rekkehus | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 1 950 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 545 000 |
| Sum teknisk verdi – Rekkehus | Kr. | 1 405 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 405 000 |

| Verdi adkomstdokument | | |
|--|------------|------------------|
| Beregnet verdi adkomstdokument 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: | Kr. | 1 405 000 |
| Normal tomtekostnad: | Kr. | 210 000 |
| Andel formue for seksjon: | Kr. | 17 852 |
| - Andel fellesgjeld for seksjon: | Kr. | 180 300 |
| Verdi adkomstdokument: | Kr. | 1 452 552 |

SANDNESSJØEN, 02.06.2021

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 1067
Andre oppl.: Leil.nr: 114 C Andelsnr: 31
Kommune: 1820 ALSTAHAUG KOMMUNE
Adresse: Novikveien 114 C, 8802 SANDNESSJØEN

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 1067
Andre oppl.: Leil.nr: 114 C Andelsnr: 31
Kommune: 1820 ALSTAHAUG KOMMUNE
Adresse: Novikveien 114 C, 8802 SANDNESSJØEN

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 1067
Andre oppl.: Leil.nr: 114 C Andelsnr: 31
Kommune: 1820 ALSTAHAUG KOMMUNE
Adresse: Novikveien 114 C, 8802 SANDNESSJØEN

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690

