

Verditakst - fast eiendom



Wergelands gate 1
8900 BRØNNØYSUND
Gnr. 104 Bnr. 32 Fnr. 0 Snr. 0
Brønnøy kommune

Benevnelse
Enebolig

BRA
144 m²

Markedsverdi
Kr. 4 100 000

Tomteareal

606 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 549089
Befaringsdato 26.11.2020
Rapportdato 02.07.2021

Rapportansvarlig Arnt Fagerli
Takstingeniør: Arnt Fagerli
Svenningdal, 8680 TROFORS
Tlf.: 94814000
E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Verditakst - fast eiendom

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/549089>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Wergelands gate 1	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	8900 BRØNNØYSUND	104	32	0	0	
Område/bydel	Brønnøysund					
Kommune	Brønnøy					
Rekvirent	Frode Ronny Nordfjellmark					
Hjemmelshaver(e)	Frode Ronny Nordfjellmark					
Befaringsdato	25.06.2021					
Tilstede/opplysninger gitt av	Frode Ronny Nordfjellmark og Arnt Fagerli					

Premisser - generelle opplysninger

Taksten er kun basert på en visuell befaring, uten inngrep i byggverket. Merk at verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Arealene er målt iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger av 2008. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Sammendrag

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i sentrum av Brønnøysund, kommunesenteret i Brønnøy kommune. Området har bypreg med blandet bebyggelse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal	605,5 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Svakt skrånende tomt med plen og litt beplantning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakkanlegg. Adkomst med kjøretøy fra kommunal veg.

Terrengforhold

Svakt skrånende terreng.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1995	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2009				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 1 240 000				
Forsikringsselskap		Type forsikring		Polisenummer	

Verditakst - fast eiendom

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Bygningen er fundamentert med frostfri såle på fjellgrunn. Grunnmur av Lecastein. Kjellergulv av betong med keramisk fliser i hall og bad.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Veggene er konstruert med bindingsverk i tre og dekket med trebord.

Dører og vinduer

Speildører.

Vinduer av tolags isolerglass.

Takkonstruksjon med yttertak

Taket er konstruert med taksperrer i tre og tekket med takstein. Taket er kun inspisert fra bakken.

Piper, ildsteder og oppvarming

Bygningen har lecapipe. Det er ovn for fast brennelse i kjeller.

Oppvarming med vedfyring, elektriske ovner og kabler samt varmepumpe luft til luft.

Bad og vaskerom

Badet i første etasje har innredning med hvitmalt profilerte dører og skuffefronter. Badet inneholder vaskeservant, badekar, wc og bide

Badet i kjelleretasjen har innredning med hvitmalt profilerte laminatdører og skuffefronter. Badet inneholder vaskeservant, wc og dusjkabinett.

Vaskerommet har uttak for vaskemaskin og skyllekum i stål. Det er elektrisk strålovn på vegg. Det er 200 liter varmtvannsbereder.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med delvis dører i heltre eik. Det er uttak for oppvaskmaskin og oppvaskbenk med to stålkummer.

Innvendige overflater

Tak: malte himlingsplater og MDF-plater.

Vegger: malte plater, panel, MDF-plater og tapet.

Gulv: keramiske fliser, parkett og klikklaminat.

Elektrisk anlegg

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer, overspenningsvern og overbelastningsvern. Det ble opplyst at det hadde vært el-kontroll for tre år siden.

VVS-installasjoner

Vannrør i plast (rør i rør). Avløpsrør i plast.

Annet

Skade i himlingsplater i stua som skyldes en vannlekasje i pipebeslag fra 2005. Pipebeslaget ble umiddelbart skiftet, men himlingsplatene ble ikke skiftet.

Det ble observert en skade på fliser på gulvet på badet og bom i noen fliser på gulvet i hall.

Bygningen har en altan på 23 m². Under altan er det et lagerrom som ikke er fult innkledd. Rommet har stålplater under altanbjelkene

Det ble oppservert missfarging av belegget på gulvet på badet i første etasje. Gulvet har varmekabler og missfargingen oppsto på grunn at det har ligget en matte på gulvet.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Verditakst - fast eiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjelleretasje	83	69	62	7	Hall, trapperom, to stk soverom, vaskerom og bad.	Tre stk boder. To av bodene har tidligere vært henholdsvis kjølerom og badstue.
1.etasje	82	75	75	0	Stue, soverom, kjøkken	
Sum	165	144	137	7		

Sum alle bygninger	165	144	137	7		
---------------------------	------------	------------	------------	----------	--	--

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett

Ingen.

Konsesjon

Ikke.

Sameie

Nei.

Heftelser

Ut i fra vedlagt utskrift fra grunnbok, datert 02.07.2021, er det ikke tinglyst heftelser som innvirker på takstverdiene.

Servitutter

Ut i fra vedlagt utskrift fra grunnbok, datert 02.07.2021, er det ikke tinglyst servitutter som innvirker på takstverdiene.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Eiendomskatt kroner 5684.- pr år
 Vannavgift kroner 3094.- pr år
 Avløpsavgift kroner 3500.- pr år
 Feieavgift kroner 422.- pr år.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 320 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	1 296 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 024 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	3 024 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	780 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 804 000

Markedsanalyse

Eiendommen ligger sentralt i Brønnøysund. Avstanden til servicetilbudene i byen er kort. Standarden på bolighuset og beliggenhet gjør at eiendommen i dagens marked anses som lett omsettelig.

Verditakst - fast eiendom

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:

Markedsverdi
Kr. 4 100 000,-

Sted og dato
Trofors, 02.07.2021



Arnt Fagerli

Dokumentkontroll

Fremlagt

Oversikt over kommunae avgifter i 2020
Takst over eiendommen fra 2014.

Vedlagt

Bildevedlegg
Utskrift av grunnbok datert 02.07.2020
Fasadetegninger
Gårdskart.