

VERDIVURDERING NÆRINGSDEL

Matrikkel: **Gnr 20: Bnr 584 (snr: 2)**
 Kommune: **1833 RANA KOMMUNE**
 Betegnelse: **Næringsseksjon**
 Adresse: **Fridtjof Nansens gate 8, 8622 MO I RANA**



Dato befaring: 08.05.2024
 Utskriftsdato: 20.08.2024
 Oppdrag nr: 7663

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggcon Nord AS
 Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
 Telefon: 75 57 75 60

Sertifisert takstingeniør:

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
 Telefon: 951 35 218
 E-post: kenn@byggcon.no
 Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Det er ikke foretatt noen nærmere teknisk gjennomgang av bygningene, og dersom dette skal utføres må tilstandskontroll utføres. Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå.

Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, NORD Universitet og Norges Eiendomshøyskole. Han har en MBA i økonomi og ledelse og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av NT (Norsk Takst) og har sertifikater innenfor taksering av :

Boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, skade, naturskade, forsikringskade/skjønn.

Innehar godkjenning som Energirådgiver.

Innehar TEGoVA Residential Valuer sertifikat (TRV) Europas fremste godkjenning for verditaksering.

Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.

Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen.

Rapportdata

Kunde:	EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS
Takstingeniør:	Kenn Charles Arntsen
Befaring/tilsted:	Befaringsdato: 08.05.2024. - Stein Rune Bringsli. Takstingeniør. Tlf. 951 35 218

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
-------------------	----------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1833 RANA Gnr: 20 Bnr: 584 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	516,2 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- fra Bodø kommune
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 17/100
Hjemmelshaver:	** Fridtjof Nansens Gate 8 AS
Adresse:	Fridtjof Nansens Gate 8 , 8622 MO I RANA
Kommentar:	** Det er konkursboet som står oppført som hjemmelshaver.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Beregning	16.05.2024				Ja
Tegninger			Innhentet		
Selgers representant					
Infoland.no					

Om tomten/ bebyggelse

Eiendommen er i ett av de nyeste boligbyggene på Mo med beliggenhet i sentrum. Tomten som er flat er opparbeidet og asfaltert. Parkering i tilknytning til de respektive seksjonene med parkeringsareal i tilknytning til gate på offentlige betalingsplasser.
Totalt tomtestørrelse etter Eiendomsregistret er 516,2 kvm, hvor denne eiendommen disponerer en andel etter sameiebrøk 17/100.

Det er etablert flere innganger til bygget. Bygningen er bygget i 2023.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fundamentering:

Plasstøpt fundament med støpt plate på stabil steinfylling/ leiregrunn.

Grunnmur:

Plasstøpt betong/armert.

Hovedbæresystem:

Bærekonstruksjoner med betongkonstruksjoner, etasjeskille med betongelementer.

Vinduer:

3 -lags glass i aluminiums fastkarm.

Det er aluminium inngangsdør fra gateplan, og fra plan i 2 etasje med utvendig adkomsttrapp.

Taktekke:

Det er ovenliggende boliger i 5 plan over denne seksjonen. (bygget har 7 etasjer)

Yttervegger:

Isolert bindingsverk etter dagen krav.

Innervegger:

Råbygg, delvis kledd med gips og synlige betongvegger.

Ventilasjon:

Det er ikke etablert ventilasjonsanlegg i denne seksjonen.

Tekniske installasjoner:

El.anlegg med automatsikringer i tavle i plan 2, klargjort for etablering av kurser etter innredning og bruk.
Sprinkleranlegg.

Det er etablert grunnleggende brannvarsling i det åpne arealet, dette må suppleres når rominndeling er foretatt

Oppvarming:

I plan 1 er det lagt gulvvarmerør som er i driftsatt - Fjernvarme er hentet ut av sentral i avfallsrom plan 1. For plan 2 er tiltenkt radiatorer, men her er ikke installert noe enda.

Videre ble det satt opp byggplass WC i plan 1, slik at der er innlagt vann og avløp som kanskje må bygges om noe når endelig planløsning foreligger

Det er MA - soilrør for avløp.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Annet:

Det er betongtrapp mellom etasjene som ikke er med rekkverk.

Bygget/ Leiekontrakter

AREALER BTA AREALANVENDELSE

Seksjon 2 er på :

1 etasje BRA 45 m2 omregnet til 50 m2 BTA.

2 etasje BRA 121 m2 omregnet til 130 m2 BTA

Totalt BRA 166 m2, BTA 180 m2 arealene må ansees som ca areal, da de er innhentet fra tegninger, og det er ikke foretatt oppmålinger.

Bygningen har en normal standard med hensyn til materialvalg, utførelse og utrustning relatert til seksjonens bruksområde/ formål. Bygningsmassen er ny og uinnredet.

Det vil tilkomme FDV kostnader (Forvaltning, drift og vedlikehold) som eiers av seksjonen må dekke.

Beregning

Markedsverdi Bygning	Eiendommen er i ett av de nyeste boligbyggene på Mo med beliggenhet i sentrum. Tomten som er flat er opparbeidet og asfaltert. Parkering i tilknytning til gate på offentlige betalingsplasser. Det er ikke egne parkeringsplasser tilhørende denne seksjonen. Totalt tomtestørrelse etter Eiendomsregistret er 516,2 kvm, hvor denne eiendommen disponerer en andel etter sameiebrøk 17/100. Seksjonen er klargjort for innredning- fremstår i normal stand for videre innredningsarbeider.. Bygningen har generelt materialvalg som tilsier forholdsvis lite vedlikehold.	3 500 000
----------------------	---	-----------

Matrikkel: Gnr 20: Bnr 584 (snr: 2)
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: Fridtjof Nansens gate 8, 8622 MO I RANA

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Eiendommen har god tilknytning til nærområdet og betraktes som meget attraktiv.

Eiendommen fremstår som funksjonell og har god beliggenhet relatert til nærområdet. Adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell. Eiendommen betraktes markedsmessig som normalt attraktiv.

DAGENS MARKEDSVERDI ANSETTES TIL: KR. 3.500.000,-

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum.

BODØ, 20.08.2024

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



2 etasje, delvis avdelt med vegger



Utsikt fra 2 etasje



Trappeløp opp til 2 etasje internt i seksjonen



Deler av 1 etasje