

Verditakst - fast eiendom



Sandselvveien 20
9056 MORTENHALS
Gnr. 83 Bnr. 26
Balsfjord kommune

Benevnelse

Hytte
Lysthus/grillstue
Vedsjå/utedo

Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

Tomteareal

BRA

26 m²

8 m²

6 m²

1 083 m²

Markedsverdi

Kr. 580 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 434 570
Befaringsdato 06.10.2017
Rapportdato 10.10.2017

Rapportansvarlig Takstingeniør Per A Strand AS
Takstingeniør: Per Arild Strand
Nordfjord, 9055 MEISTERVIK
Tlf.: 91363400
E-post: p-arilds@online.no



Eiendomstaksering / skadetakst

Takstingeniør Per A Strand

Tlf: 91 36 34 00

Epost: p-arilds@online.no





Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Sandselvsveien 20	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	9056 MORTENHALS	83	26			
Område/bydel	Mortenhs					
Kommune	Balsfjord					
Rekvirent	Sandra Abrahamsen					
Hjemmelshaver(e)	Sandra Margithe Bergljot Abrahamsen, Kurt Eirik Rønning					
Befaringsdato	06.10.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Sandra Abrahamsen, Kurt Eirik Rønning					

Premisser - generelle opplysninger

Det er opplyst at verditaksten skal brukes ved salg av eiendommen.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene. Vurderingen er utført under hensyntagende fra byggeår og den tids byggestandard, materialvalg, retthetskrav og øvrige rådende forhold. Dette betyr at for mange brukte boliger må planhet på gulv, retthet på vegger, varme- og lydisolasjon ikke sammenlignes med dagens krav.

Opplysninger om tomteforhold er hentet fra Matrikkel og ikke kontrollert opp mot kommunale kart.

Sammendrag

Eiendom med tømmerhytte, grillhus og vedsjå/utedo beliggende på naturtomt på Mortenhals. Stedet har nærbutikk. Veirett til eiendommen felles med naboeiendommer fra kommunal vei.

Området rundt består for det meste av bjørkeskog og utmark. Tinglyst rett til nausttomt, fiskerett i Sandselva, anledning til påkobling vannledning.

Bygningen er bra vedlikeholdt. Grillhus er bygget i 2015 og fremtrer som nytt.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Landlig beliggende naturtomt på Mortenhals. Området rundt består av for det meste skog og utmark. Tinglyst vegrett fram til eiendommen. Tuområder like fra eiendommen. Bær/jakttreng i umiddelbar nærhet av eiendommen. Ca 500-600 meter til Mortenhals som har nærbutikk. Ca 2-3 km til tettstedet Sand. Stedet har barnehage, skole, folkehøyskole og småbåthavn. Ca 8 km til Malangen brygger med kafe. Ca 15 km til Mestervik med butikk, bensinpumper, legesenter og sykehjem. Ca 40 km til Storsteinnes som er kommunesenter i Balsfjord kommune. Storsteinnes har butikker, bensinpumpeanlegg, vinmonopol, kafe, medisinsalg, skoler, idrettshall og svømmeanlegg med mer. Ca 60 km til Tromsø via Ryaforbindelsen.

Gode sol- og lysforhold.

Reguleringsmessige forhold

Området er uregulert. Spredt bebyggelse med fritidsboliger og boliger og en del landbrukseiendommer

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 082,9 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

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

Naturtomt. svakt hellende terreng. Tinglyst fri adkomst til hytta fra kommunal vei felles med naboeiendommer.

Ikke innlagt vann og avløp. Iflg skjøte fra 1965 er det fri adkomst til sjøen, og rett til nausttomt. Fiskerett i Sandselva i den utstrekning dette er fritt for eieren av elva.

Det er også adgang å koble seg på selgers vannledning.

Dette gjelder eiere og senere eiere av eiendommen Nannestad.

Terrengforhold

Fall i terreng i forhold til mur er ikke vurdert. Hytta er bygget på betongsøyler.

Ideelt/anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Hytte	1966	
Lysthus/grillstue	2015	
Vedsjå/utedo	1966	



Verditakst - fast eiendom

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringselskap	Tryg	Type forsikring	Fullverdi	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt stabil grunn. Hytta er opplagret på betongfundamenter. Noen skjevheter registrert i noen søyler.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Sjøvegan hytte 26 kvm av 3 " tømmer. Overbygd veranda 4 kvm ved inngangsparti.

Dører og vinduer

Vinduer: Koblede fra byggeår

Innerdører: Heltre med speilprofil

Ytterdør: Uisolert, utvendig kledd med panel

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak konstruert av åser. Utvendig tekket med torvtak. Eier opplyser om noe lekkasje ved pipe under snøsmeltingen om våren.

Piper, ildsteder og oppvarming

Teglpiper. Innvendig pusset og malt. Vedovn montert på kobberplate i stue. Elektrisk oppvarming.

Kjøkken

Eldre enkel innredning.

Innvendige overflater

Vegger: Tømmer

Gulv: Tregulv av furu

Tak: Panel

Elektrisk anlegg

Sikringsholdere med 4 kurser. Merkede kurser. Åpent el-anlegg.

VVS-installasjoner

Ikke innlagt vann. Tinglyst rett til påkobling til vannledning i området.

Generelt om andre bygg

Grillhus 9 kvm fra ca 2015.

6- kantet tømmerbygning. Bygget på grusgrunn. Tak er 6 kantet og tekket med pappshingel.

Inneholder grillstue med benker og grill/bålplate. Treplatter på gulv.

Vedsjå/utedo.

Enkelt bindingsverk. Utvendig tak tekket med eldre stålplater.

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 "Taksteringsbransjens 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Verditakst - fast eiendom

Hytte	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasjeplan	30	26	26	0	Stue, kjøkken, soverom	
Sum	30	26	26	0		

Lysthus/grillstue	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
	9	8	0	8		Grillhus
Sum	9	8	0	8		

Vedsjå/utedo	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
	7	6	0	6		Vedbod, utedo
Sum	7	6	0	6		

Sum alle bygninger	46	40	26	14		
--------------------	----	----	----	----	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Verditaksten er utført i henhold til Nitotakst/takstbransjens målereglar ved arealmåling.

Arealene angis i hele m² for BTA og BRA

Bruttoarealet er bruksareal + arealet som opptas av ytterveggar.

Bruksarealet er bruttoareal minus arealet som opptas av ytterveggar.

BRA for et plan/bruksenhet er P-rom + S-rom.

Arealene gjelder for det tidspunktet oppmålingen fant sted.

En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er Primærrom eller Sekundærrom.

Arealet er målt med lasermåler på plassen ved befaring og etter Nito,s/takstbransjens målereglar

Kommentarer til planløsningen

Hytte med alt på et plan, inngangsparti med terrasse på 4 kvm.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Ingen heftelser er fremlagt eller tatt hensyn til ved utarbeidelse av dokumentet.

Servitutter

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1965/302755-1/97

04.10.1965

REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA KNR: 1933 GNR: 83 BNR:21

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter er ikke opplyst. Forsikringspolise er ikke opplyst.



Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hytte	Beregnete byggekostnader	Kr.	290 000
	Verdireduksjon	27% - Kr.	78 300
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	211 700
Bygg B: Lysthus/grillstue	Beregnete byggekostnader	Kr.	70 000
	Verdireduksjon	0% - Kr.	0
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	70 000
Bygg C: Vedsjå/utedo	Beregnete byggekostnader	Kr.	25 000
	Verdireduksjon	25% - Kr.	6 250
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	18 750
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	300 450
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	360 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	660 000

Markedsanalyse

Med utgangspunkt i teknisk verdiberegning, beliggenhet, markedsituasjon og helhetsinntrykk er markedsverdien satt til følgende sum.

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. 580 000,-

Sted og dato

Meistervik, 10.10.2017

Per Arild Strand

Dokumentkontroll

Fremlagt

Matrikkel. Grunnbok. Skjøte.