

Verditakst - fast eiendom

Barnehageveien 6 9050 STORSTEINNES Gnr. 47 Bnr. 137 Fnr. 0 Snr. 0 Balsfjord kommune	Benevnelse Enebolig	BRA 159 m ²	Markedsverdi Kr. 1 280 000
	Tomteareal	1 484 m ²	



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 517740
Befaringsdato 10.01.2020
Rapportdato 24.01.2020

Rapportansvarlig Sigbjørn Fagertun Taksering
Takstingeniør: Sigbjørn Fagertun
Veiskifte 32, 9050 STORSTEINNES
Tlf.: 95251195
E-post: sigbjorn@sftakst.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/517740>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Barnehageveien 6	Gnr.	47	Bnr.	137	Fnr.	0	Snr.	0	Bolignr.	
Postnr./sted	9050 STORSTEINNES										
Område/bydel											
Kommune	Balsfjord										
Rekvirent	Balsfjord Kommune V/ Jørgen Bjørkli										
Hjemmelshaver(e)	Balsfjord Kommune										
Befaringsdato	10.01.2020										
Tilstede/opplysninger gitt av	Tor-Arne Wolden										

Premisser - generelle opplysninger

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

Verditaksten er utført iht NS 3940:2014 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. 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. 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.

Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Verditakst - fast eiendom

Sammendrag

Den takserte eiendommen består av en enebolig oppført med kjeller og hovedplan. Boligen antas etablert i 1963/64, og er tydelig noe oppgradert siden den tid. Gjelder i hovedsak hovedplan. Det er byttet vindu med varierende alder, innerdører, overflater på noen vegger og gulv, kjøkken, og bad. Innvendig fremstår boligen som noe renovert med litt etterslep på modernisering. Utvendig er det sannsynlig at yttertak har vært byttet, men kledning på yttervegger bør byttes. Det samme gjelder takrenner og nedløp. Drenering må ordnes da det er noe fukt i kjeller. Kjeller er uinnredet.

Totalt sett fremstår bolig med en del renoveringsbehov, men er i beboelig tilstand.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i gangavstand fra sentrum av Storsteinnes i Balsfjord Kommune. På Storsteinnes er det lege, dagligvarebutikker, trevare, bank, rådhus, skole, barnehager, basseng, idrettsanlegg, kafeer og andre fasiliteter. Til eksempelvis Tromsø er det ca 90 km. Eiendommen ligger med fasaden i østlig retning, med utsikt ned mot Balsfjorden.

Fremstår som et rolig miljø, eiendommen ligger også noe skjermet fra øvrig bebyggelse som hovedsakelig består av andre eneboliger.

Reguleringsmessige forhold

Eiendom utgått til boligformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 483,9 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

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

Eiendom har tilkomst via privat vei, med avkjøring fra offentlig vei. Parkeringsareal på tomta. Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Storvatn Vassverk, og kommunalt avløp.

Terrengforhold

Lett skrånet terreng med antatt opparbeidet plen og uteområde. Snødekket tomt på befaringsvei.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1964	

Likningsverdi (år)				
Kjøpsår	1964			
Forsikringsselskap		Type forsikring	Polisnummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antatt betongfundament med betongplate på mark. Kjellervegger i murblokker.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Antatt bindingsverkkonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel. En del slitasje på panel.

Verditakst - fast eiendom

Dører og vinduer

Vinduer av varierende alder, fra 70 til 90 tallet. 2 lags glass.
Innerdører av eldre dato, glatte malte fronter.

Ytterdør standard isolert type, hvitmalt tredør med glatte fronter.
Dører antas å ha vært byttet siden byggeår.
Noe bruksslitasje.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltakkonstruksjon med yttertak tekket med stålplater.
Takrenner med nedløp over bakken.
Takrenner og nedløp bør renoveres.

Piper, ildsteder og oppvarming

Pipe i antatt tegl (basert på byggår), pusset.
Det er montert oljekamin i stue, denne kan ikke brukes fordi oljekaminer er forbudt fra januar 2020.
Det betyr også at oljetank på utsiden må tømmes og sikres/ fjernes.
Oppvarming med elektriske installasjoner, som panelovner etc.

Bad og vaskerom

Vaskerom i kjeller med mur på gulv, murvegger og panel i himling.
Innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekar i plast.

Bad i hovedplan med belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Bad renoverert siden byggeår, antatt på 90 tallet.
Innredet med wc, badekar og vegghengt servant samt speil over servant med lys.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av eldre dato, med glatte malte fronter.
En del slitasje og bruksmerker på innredning.
Modernisering anbefales.

Innvendige overflater

Vegger med mur, tapet, panel og malte miljøstrier og brystningspanel.
Gulv med belegg og mur.
Himling med panel og malte plater.

Elektrisk anlegg

Eldre el-anlegg, noe modernisert.
Skrusikringe i skap.

VVS-installasjoner

Kobberinstallasjoner av eldre dato.
Bereder i kjeller, 200 l av nyere dato.

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 tolkningstvill 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 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" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Verditakst - fast eiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Etasje	88	77	24	53	Vaskerom	Bod, disp.
Kjeller						
Hovedplan	89	82	82	0	Vindfang, gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue	
Sum	177	159	106	53		

Sum alle bygninger	177	159	106	53	
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--

Kommentarer til arealberegningen

BRA målt på stedet.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 521 429
	Verdireduksjon	54% - Kr.	1 361 572
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 159 857
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 159 857
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	340 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 500 000

Markedsanalyse

For fastsettelse av markedspris legges teknisk verdi, gjennomsnittlig markedspris, kvalitet og beliggenhet til grunn. Eiendommer utenfor sentrum har markedsverdi som regel en god del under teknisk verdi. I tillegg vurderes eiendommen i sin helhet.

Nedadstående takstverdi gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for eiendommen på dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

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. 1 280 000,-

Sted og dato

Storsteinnes, 24.01.2020



Sigbjørn Fagertun

Dokumentkontroll