

Verditakst - fast eiendom

**Reisadalen 2427**

9154 STORSLETT
Gnr. 31 Bnr. 23 Fnr. 0 Snr. 0
Nordreisa kommune

Benevnelse

Fritidseiendom

BRA

66 m²

Markedsverdi

Kr. 625 000

Tomteareal

1 135 m²



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 533998

Befaringsdato 20.06.2020

Rapportdato 25.06.2020

Rapportansvarlig

Byggmester Tor Bertelsen
Takstingeniør: Tor Egil Bertelsen
Bakkebyveien 346, 9153 ROTSUND
Tlf.: 401 45 012
E-post: byggmesterbertelsen@gmail.com

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/personvernerklæring/>

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/533998>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Reisadalen 2427	Gnr.	31	Bnr.	23	Fnr.	0	Snr.	0	Bolignr.	
Postnr./sted	9154 STORSLETT										
Område/bydel	Sappen										
Kommune	Nordreisa										
Rekvirent	Inger Berglund										
Hjemmelshaver(e)	Kjellaug Nilsine Nilsen Berglund										
Befaringsdato	20.06.2020										
Tilstede/opplysninger gitt av	Tor Bertelsen										

Premisser - generelle opplysninger

Oppdraget er utført av en uavhengig NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

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

Kjellaug N.N. Berglund arvet eiendommen i 1965. I følge grunnboka kan det synes som om eiendommen har vært en festetomt (33/3/1) helt til 02.10.2012 da Kjellaug fikk hjemmel til eiendomsrett. Nytt nr. ble da Gnr 31 Bnr 23 Nordreisa kommune.

Sammendrag

Bygningene på tomta er av veldig forskjellig alder.

Det eldste bygget må være badstua. Det er et bygg oppført i saget tømmer.

Det informeres om at i 1965 sto hovedhytta, vedsjulet, snekkerboden og badstua på tomta.

Det nyeste bygget er annekset. Det er oppført i bindingsverk med tømmermannskledning utvendig og behandlet panel innvendig. Dette bygget ser meget bra ut.

Hovedhytta begynner å bære preg av at den er noen år gammel. Det er en del råtne golvbjelker under kjøkkenet, på taket kan man se en del råtne vannbord og det er en del setninger i yttertaket. Det kan komme av stor belastning av snø på taket. Sist vinter var jo spesielt snørik.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger landlig til i Reisadalen, ca. 24 km fra kommunesenteret Storslett. Eiendommen ligger ca. 20 meter fra Bergskogvannet, ca. 200 m fra RV 865 og ca. 1,5 km fra Reisaelva.

Tomta er relativt flat og ganske solrik med furuskog omkring.

Øverst i Reisadalen finner vi Reisa Nasjonalpark og Ráisdouttarhalldi landskapsvernområde.

Reisadalen er lun med furuskog og sandmoer. Floraen er rik og varierende med barskog, løvskog, fjellbjørk og skjeldne plantearter høyt til fjells.

Rikt dyreliv.

I vannkanten like ved hytta er det en liten brygge.

Reguleringsmessige forhold

Områdets planstatus: LNF Landbruk

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 135,1 m ²	Type tomt	Eiet
------------	------------------------	-----------	------

Verditakst - fast eiendom

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

Naturtomt med furuskog omkring. Det er også små åpne områder med et vegetasjonslag av lyng og mose. Tomta skråner svakt ned mot vannet. Tomta ligger omtrent 200 meter fra Reisadalveien. Lavspent strømlinje inn til hytta. Det er anlagt kjørevei inn til hytta. Privat vann som pumpes opp fra vannet. Avløpsvann ledes via rør fra Hovedhytta til et jordhull attmed Badstua.

Terrengforhold

Flat tomt, hovedsaklig elvegrus.
Området omkring er småkupert og flatt.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Hovedhytta	1950 (antatt)	
Anneks	2010	
Snekkerbod	1960 (antatt)	
Badstu	1945 (antatt)	
Vedsjul	1960 (antatt)	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2012				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 48 510				
Forsikringselskap	Fremtind (Sparebank 1 NN)	Type forsikring	Fullverdi	Polisenummer	100 41 275

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Hovedhytta:
Grunnmur av betong. Det er et lite kjellerrom (3,5 m²) under kjøkkenet. Luke i golvet.
Vegger av saget tømmer, kledd utvendig med tømmermannskledning. Papp på taket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Tømmerkasse med kledning på begge sider. Utvendig kledning av tømmermannspanel.
Det er noen råtne golvbjelker rett under kjøkkenet, noe som tyder på at det har vært lekkasje over tid fra kjøkkenbenken el. lign.

Dører og vinduer

Dører: Slette, grønmalte.
Ytterdør: Standard ytterdør. Ok stand.
Vinduer fra byggeåret.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak tekket med papp.
Vannbord delvis råtne. Litt setning i tak over inngang.

Piper, ildsteder og oppvarming

Tegelpipe.
Vedovn på kjøkken.
Peis i stue.
Div. panelovner.

Kjøkken

Malt kjøkkeninnredning med komfyr, kjøleskap, vedovn, benk og overskap. Hyttestandard på alt.
Luke ned til et lite kjellerrom.

Innvendige overflater

HIMLING: Består av rupanel kledd med porøse plater som er pålimt papir og deretter malt.
VEGGER: Beiset tømmer.
GOLV: Malte golvbord

Elektrisk anlegg

Åpent anlegg.
Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i forbindelse med taksering.

Verditakst - fast eiendom

VVS-installasjoner

VVB i badstu / pumperom.

Annet

Hovedhytta:

Grunnmur av betong. Saltak teknet med papp. Utvendig kledning er tømmermannspanel.

Soverom med 2 senger.

Stue har peis, fryseboks, 2 stk sofa (2 + 3), stol, spisebord, røykvarsler, 2 stk elektriske panelovner.

Generelt om andre bygg

Anneks: Det nyeste bygget. Oppført på ringmur av betong. Isolert golvbjelkelag med plategolv med vinyl. Yttervegger er av bindingsverk med kledning av tømmermannspanel. Kledt innvendig med behandlet, høvlet panel (himling og vegger). Saltak teknet med shingel. Takrenner av plast. God hytte standard. Snekkerboden: Anlagt på impregnerte trepåler. Tømmermannskledning. Saltak med ståplatetekking. Utedo integrert med snekkerboden. Bra standard på utdoen.

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 byggt teknisk 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.

Fritidseiendom	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Hovedhytta	43	40	40	0	Gang, spiskammers, kjøkken, stue, soverom	
Anneks	19	17	17	0	Soverom, oppholdsrom	
Snekkerbod	11	9	0	9		Snekkerbod, utedo
Sum	73	66	57	9		

Sum alle bygninger	73	66	57	9	
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt i hht. NS 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og / eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Kommentarer til planløsningen

Planløsningen er bra med soverom i tillegg til gang, kjøkken og stue på samme plan.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boret

Ingen

Konsesjon

Ingen

Sameie

Ingen

Forkjøpsrett

Ingen

Eiendomsbrøk

Kjellaug N. N. Berglund: 1 / 1

Verditakst - fast eiendom

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Forsikring: kr. 4663,- pr. år.
 Eiendomsskatt: kr. 1274,- pr. år.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedhytta	Beregnete byggekostnader	Kr.	440 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	220 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	220 000
Bygg B: Anneks	Beregnete byggekostnader	Kr.	170 000
	Verdireduksjon	10% - Kr.	17 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	153 000
Bygg C: Snekkerbod	Beregnete byggekostnader	Kr.	50 000
	Verdireduksjon	15% - Kr.	7 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	42 500
Bygg D: Badstu	Beregnete byggekostnader	Kr.	190 000
	Verdireduksjon	80% - Kr.	152 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	38 000
Bygg E: Vedsjul	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 000
	Verdireduksjon	70% - Kr.	3 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 500
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	455 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	170 265
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	625 000

Markedsanalyse

Den beregnede salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Markedet har nå hatt stigning siden 2009, etter en negativ utvikling med tregt salg i 2008. Etter at Norges Bank etter 2008 har satt ned renten, har markedet hatt en positiv utvikling med større etterspørsel og prismessig oppgang. Salgspris for eiendommer i området ligger gjerne noe under teknisk verdi, noe som også vil være tilfelle for denne eiendommen. Fritidseiendommer beliggende i umiddelbar nærhet til takstobjektet er blitt solgt til gode priser.

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. 625 000,-

Sted og dato
 Bakkeby, 25.06.2020



Tor Egil Bertelsen

Dokumentkontroll

Fremlagt

Intet

Verditakst - fast eiendom

Vedlagt

Intet