

Verditakst - fast eiendom



Rørbakkveien 171
9350 SJØVEGAN
Gnr. 11 Bnr. 51 Fnr. 0 Snr. 0
Salangen kommune

Benevnelse
Fritidsbolig.

Tomteareal

BRA
63 m²

979 m²

Markedsverdi
Kr. 1 750 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 538807
Befaringsdato 07.08.2020
Rapportdato 17.08.2020

Rapportansvarlig Bruhaug AS
Takstingeniør: Yngve Bruhaug
Industriveien 4, 9360 BARDU
Tlf.: 77301010
E-post: yngve@bruhaug.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/538807>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Rørbakkveien 171	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	9350 SJØVEGAN	11	51	0	0	
Område/bydel	Rørbekkvatnet					
Kommune	Salangen					
Rekvirent	Roy Gunnar Hansen og Bente Elisabeth Andreassen					
Hjemmelshaver(e)	Bente Elisabeth Andreassen, Roy Gunnar Hansen					
Befaringsdato	07.08.2020					
Tilstede/opplysninger gitt av	Roy Gunnar og TM					

Premisser - generelle opplysninger

Mandat ; Verditakst for bebygd fritidseiendom som skal legges ut for salg. Selveietomt som er bebygd med Saltdals hytte. Det er ikke utført fuktmålinger ved denne rapporten.

Takstmannen har ikke undersøkt reguleringer eller andre forhold i kommunens arkiver, det er ikke opplyst om spesielle forhold ved tomten, tomten er befart på barmark. Takstmannen har ingen opplysninger om eiendommen ut over det som er beskrevet i taksten, å kan ikke stå til ansvar for skjulte feil og mangler.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

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

Sammendrag

Fullisolert fritidshytte fra 2010, generelt bra standard, praktisk innredning, åpen himling i stue og kjøkken, mesanin/hems med ekstra soveplasser over soverom, bad og gang. Fin beliggenhet. Bra vedlikeholdstatus. Luftig beliggenhet med lang solgang. Adkomstveg på sommer langs en eldre traktorveg opp til tomten, det er ikke opplyst om tinglyst bruksrett på vegen.

Hytten er over to plan, med sovehems det er skråtak og arealet er under måleverdig takhøyde(hems).

På hovedplan er det overbygget inngangsparti til stuen/veranda mot sør/vest og gang mot sør.

I selve hytten er det gang m/garderobeplass, 3 soverom, stue/kjøkken bad.

Hytten er ferdig installert med 230volt og tilkoblet strømnett.

Verditakst - fast eiendom

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger opp mot fjellskog belte, med utsikt ned på Rørbekkvannet, et meget aktivt fritidsbolig område. Tomten er små kupert - flat, har god utsikt over fjell, vider og sjø, tomt med lang solgang. Nærhet til friluftsliv- og jaktområde, ski og turterreng, fjell, sjø og innsjø med unike fiskemuligheter (Løkseelva og Rørbekkvatne med laks og sjørett, Astafjorden med godt sjøfiske).

Sentrum Sjøvegan: ca. 15 km, med butikker, off. kontorer, barnehage og skole.

Adkomst til offentlig veg via privatparkering og traktorveg ca 0,3 km (ca. 250m å gå fra bilveg opp til hytten). Opparbeidet tomt med veranda og plattinger, resterende tomt er naturtomt.

Reguleringsmessige forhold

Landbruks-, Natur-, Friluftsliv- og Reindriftformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal	979,2 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

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

Felles parkering ned ved hovedveg, traktor veg opp til hytten. Ikke inlagt vann og avløp.

Terrengforhold

Skrånende terreng, noen fjellknauser og eller skoglandskap.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Fritidsbolig.	2010	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2009				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 5 000				
Forsikringsselskap		Type forsikring		Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Lett betong pilarer på fjell, i følge eier. Det er ikke målt plan- eller loddavvik.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trepanelt reisverkshytte som er fullisolert, vegg 15 cm, gulv 15 cm og tak 20 cm.

Dører og vinduer

Fra byggeår. Isolertgalss.

Takkonstruksjon med yttertak

Vinklet tilbygg over stue, med tak over inngang til stue, med gradrenne, pappshingel som tekking.

Piper, ildsteder og oppvarming

Leca pipe, stor vedovn og el. ovn.

Bad og vaskerom

Enkel hyttestandard med vann fra kanne og gråvann ut på terreng. El toalett.

Verditakst - fast eiendom

Kjøkken

Full innredning med el. komfyr, steikovn og ventilator. Innredning har utslagsvask. heltre innredning tilpasset hytten.

Innvendige overflater

Trepanel og tre gulv på alle overflater. Gang har belegg på gulv.

Elektrisk anlegg

230 Voltsanlegg skjult, ligger fordelingsnett underhytten i følge eier.

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" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Fritidsbolig.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Hovedplan	67	63	63	0	Stue/kjøkken Gang, tre soverom og bad.	
Sum	67	63	63	0		

Sum alle bygninger	67	63,5	63,5	0	
---------------------------	-----------	-------------	-------------	----------	--

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Fritidsbolig.	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 800 000
	Verdireduksjon	20% - Kr.	360 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 440 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 440 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	400 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 840 000

Markedsanalyse

Attraktivt område med mange friluftsfasiliteter i nærområde, lett adkomst og fin utsikt. Tilgangen for kjøp av slik tomter er svært begrenset i dette området og man får derfor en høy tomteverdi. Fritidsbolig utenfor regulert hyttefelt, nærheten til off. veg og sentrum. Tomten har potensiale for utbygging med f. eks uthus o.l.

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. 1 750 000,-

Verditakst - fast eiendom

Sted og dato

Bardu, 17.08.2020



Yngve Bruhaug

Dokumentkontroll