

Verditakst

📍 Nerøygardsvegen 52 , 2672 SEL

📖 SEL kommune

Gnr. 270, Bnr. 49

Markedsverdi

1 600 000

Areal (BRA): Enebolig 142 m²



Befaringsdato: 21.09.2022

Rapportdato: 22.09.2022

Oppdragsnr: 15330-1028

Referansenummer: KN1195

Autorisert foretak: Jotunheimen Sport og Våpen AS

Sertifisert takstmann: Kristian Frisvold

Vår ref: KF



Gyldig rapport
22.09.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Medlem Norsk Takst: Godkjent takstmann for Skade ,Tilstandsrapport og Landbruk, Boliger, Næringseiendommer, Naturskader og Skjønn i tillegg driver vi med Byggeledelse, rådgivning, Brannkonsept mm



Kristian Frisvold

Kristian Frisvold
Uavhengig Takstmann
22.09.2022 | LOM

Jotunheimen Sport og Våpen AS
Liavegen 926
414 41 090

Rapportansvarlig
Kristian Frisvold
Uavhengig Takstmann
kr-f@online.no
414 41 090

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Rekvirert av Adv. Olav Trønnes

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

142 m²/142 m²

2 Vindfang , Trapperom , 2 Gang , Wc , Kjøkken ,
Stue , 2 Soverom , Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr. 2 100 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 600 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Bolig sentralt beliggende på Nord-Sel med oppgraderingsbehov

Beregninger

Årlige kostnader

forsikring	Kr.	6 900
Kommunale avg	Kr.	26 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²

Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	74	74	0	Vindfang , Trapperom , Gang , Wc , Kjøkken , Stue , Soverom	
Etasje	68	68	0	Vindfang , Stue/kjøkken , Gang , Bad , Vaskerom , Soverom	
Sum	142	142	0		

Kommentar

Underetasje har en kamd utebod på 5 m2 i tillegg til areal i kjeller

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Vindu på soverom i underetasje er for lite for rømning

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Vindu på soverom i kjeller er for lite, th= 2,15-2,04m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
21.9.2022	Kristian Frisvold	Takstmann
	Thomas Dahl	Kunde
	Adv. OLav Trønnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	270	49		0	749.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nerøygardsvegen 52

Hjemmelshaver

Dahl Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nord-Sel rett ved butikken

Adkomstvei

Avkjøring fra Nerøygardsvegen FV2614 som er felles med butikken, asfaltert

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig vann

Regulering

Reguleringsplan for Nord-Sel, regulert til bolig

Om tomten

Tomten er flat, asfalt i kjørearealer og plen ellers

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1995	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 (Fremtind)		Fullverdi		7 000
Kommentar				
Anslått av takstmann				

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Byggeår

1954

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningsstruktur

Mur med semenstein murt, Bindingsverk over underetasje, sperrekonstruksjon taktro og tekket med sementstein

Utvendige forhold

Panel utvendig, mur er sementstein som er pusset begge sider, taket er tekket med sement takstein for ca 17 år siden i følge eier. Vinduer byttet i 2004, terrassedør i 2010

Innvendige forhold

Skifer i VF begge etasjer, parkett i stue, gang og soverom 1.etg og belegg på kjøkken og bad i 1. Etg, vinduer fra 2003 og terrassedøren fra 2010.

Tekniske installasjoner

Varmepumpe fra ca 2015,

Kjøkken

Ny fronter ca 2007 på kjøkken, soveromsskap 1.etg fra 2006.



Våtrom

Bad underetasje ca 2003.



Tilbygg / modernisering

2003 Modernisering Nye vinduer i hele huset,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Ja
Situasjonskart			Ingen	0	Ja

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordeelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Norsk Takst

Informasjon

Nerøygardsvegen 52, 2672 SEL

3437-270/49/0/0

Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	749,6 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	142 m ²
BTA	- m ²
Etasjer	2
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

Salgshistorikk

Ingen historiske salg registrert på denne andelen.

Eiendom

Kilde: Kartverket per 21.09.2022

Bruksnavn	BJØRKLUND	Areal	749,6 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	28.06.1954	Sist omsatt	25.10.1995
Antall teiger	1	Kjøpesum	0
Antall bygninger	2	Omsetningstype	Skifteoppgjør
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 21.09.2022

Nerøygardsvegen 52

Adressetype	Gateadresse	Grunnkrets	LAURGARD
Alternativ adresse		Valgkrets	SEL
Tetthet	Spredt	Skolekrets	NORD-SEL
Kirkesogn	Nord-Sel		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 21.09.2022

Enebolig

Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	142 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	142 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningstype	Garasjeuthus annekst til bolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 21.09.2022

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
THOMAS DAHL	Olav Kringens veg 7	2670	OTTA	1/1	Hjemmelshaver

Siste salg i nærområdet

Dato	Adresse	Type	Eierform	P-rom	Etg	Rom	Byggeår	Pris	Megler
25.03.2022	Ulsvoldsvegen 13	Enebolig	Selveier	144			1974	2 150 000	EiendomsMegler 1 Gudbrandsdalen
21.09.2022	Grindstugugrenda 161	Enebolig	Selveier	128			1950	1 500 000	EiendomsMegler 1 Gudbrandsdalen
01.02.2022	Ottadalsvegen 595	Enebolig	Selveier	138			1958	850 000	EiendomsMegler 1 Gudbrandsdalen
03.06.2022	Ottadalsvegen 788	Enebolig	Selveier	122			1987	1 950 000	EiendomsMegler 1 Gudbrandsdalen
24.08.2022	Kokkehøvegen 20	Enebolig	Selveier	152			1982	2 000 000	EiendomsMegler 1 Lillehammer
27.06.2022	Skulevegen 3	Enebolig	Selveier	135			1954	1 050 000	EiendomsMegler 1 Gudbrandsdalen
25.10.2021	Kolbottvegen 3	Enebolig	Selveier	126			1948	1 650 000	EiendomsMegler 1 Lillehammer
19.09.2022	Koldalen 14	Enebolig	Selveier	179			1974	1 600 000	EiendomsMegler 1 Gudbrandsdalen
22.10.2021	Koldalen 14	Enebolig	Selveier	179			1974	1 500 000	EiendomsMegler 1 Lillehammer
30.09.2021	Ulvollsvegen 4 B	Enebolig	Selveier	191			2006	3 400 000	EiendomsMegler 1 Lillehammer