

Verditakst

📍 Oldedalsvegen 1774 , 6791 OLDEDALEN

📖 STRYN kommune

Gnr. 104, Bnr. 6

Markedsverdi

1 550 000

Areal (BRA): Oldedalen skule 400 m²



Befaringsdato: 11.03.2022

Rapportdato: 16.03.2022

Oppdragsnr: 14495-1177

Referansenummer: UE1694

Autorisert foretak: Per Mulvik AS



Gyldig rapport
16.03.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

400 m²/0 m²

Oldedalen skule: Kryperom, 2 Hall m/trapp, 3 Gang, 2 Annet rom med sluk, 4 Wc, Garderobe, 4 Bod, 10 Annet, Hall

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 350 000

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

1 550 000

Konklusjon markedsverdi = 1 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det er svært begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Me har vurdert at bygningen erfaringsmessig har en restverdi, ved for eksempel ei ombygging eller bruksendring. Erfaringsstall er ca. kr. 3 500,- pr/m² x BTA ca. 445 m² = kr. 1 557 500 ≈ kr. 1 550 000,-

Andre omsatte eiendommer:

Oldedalsvegen 1973, 6791 OLDEDALEN den 03.04.2018, BRA 169, kr. 575 000,- tomt 164 439

Oldedalsvegen 1977, 6791 OLDEDALEN den 27.05.2011, BRA 98 m², kr.40 000,- tomt 1 036 m², Byggeår 2009.

Oldedalsvegen 990, 6788 OLDEN den 12.12.2006, Enebolig BRA 331 m², kr. 534 258,- tomt 242 339 m²

Oldedalsvegen 996, 6788 OLDEN den 14.04.2009, BRA 289 m², kr. 268 000,- tomt 351 588 m² Landbruk

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Oldedalsvegen 999 ,6788 OLDEN 72 m ² 1935 1 sov	17-12-2019	595 000	775 000	0	775 000	10 764
2 Oldedalsvegen 999 ,6788 OLDEN 72 m ² 1935 1 sov	10-04-2018	0	400 000	0	400 000	5 556
3 Oldedalsvegen 1547 ,6791 OLDEDALEN 149 m ² 1979 4 sov	11-09-2016	0	600 000	0	600 000	4 027
4 Oldedalsvegen 1547 ,6791 OLDEDALEN 149 m ² 1979 4 sov	07-11-2005	850 000	600 000	0	600 000	4 027

Arealer

Oldedalen skule

Bruksareal BRA m²

Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypkjeller under hoveddel på ca. 147 m ²	0	0	0		Kryperom (ikke tilkomst)
1.Etasje	194	0	194		Hall m/trapp , Gang , Gang 2, Gang 3, Dusj 1, Dusj 2, Wc/garderobe, Wc 2, Wc 3, Garderobe , Bod , Bod 2, Bod 3, Gymsal, Allbruksrom, Barnehage
2.Etasje	206	0	206		Datarom, Rektor, Forrom, Personalrom, Wc , Hall m/trapp , Hall , Klasserom 1, Klasserom 2, Arbeidsrom
Loft lager med gulv midt på ca. 60 m ² .	0	0	0		Lager Ikkemåleverdin men ca. 60 m ²
Sum	400	0	400		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: ca. 445 m². Krypkjeller og loft er ikke måleverdig etter regler i NS 3940.

Krypkjeller: ukjent rom høyde.

Takhøyde i 1.etasje er på ca. 3,27 meter i hoveddel, og ca. 2,40 meter ellers.

Takhøyde i 2.etasje er på ca. 3,13 meter

Loft har takhøyde (Hanebjelker) 1,86 meter, med gulv ut til yttervegger.

Alle areal blir satt opp med SROM og ikke PROM.

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

☐ Ja ☒ Nei

Det er flere rømningsveier og utarbeider rømningsplan, ved bruksendring må denne evt. omarbeides.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
11.3.2022	Jan-Norvald Jønsson	MNT-Takstmann/Byggmester	917 87 613

Bygninger på eiendommen

Oldedalen skule



Byggeår
1955

Kommentar
Anatt

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

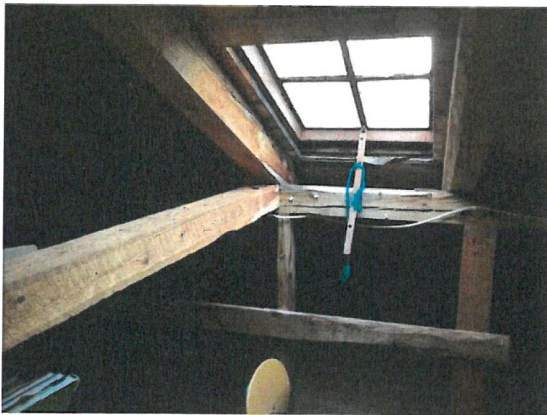
Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt. Med nyere vindu. Bygget er et renoveringsobjekt, fare for skjulte skader og feil.

Bygningsstruktur

Bygningen er besiktiget innvendig og utvendig. Taket er besiktiget fra bakken og fra innsiden av loft. Eldre bygningen ble oppført rundt 1955 og er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort en rekke oppgraderinger som nyere vindu, tilpasninger i trapper og rømmings veier.

Gulv: Trebjelkelag med krypkjeller, betong på del av bygg mot vest. Trebjelkelag mot 2.etg og loft.



Takvindu fra byggeår.



Lekasje på tak.



Utvendige forhold

Yttervegger: Av grovt bindingsverk på ca. 10 cm (4"x4"), med skråstilt utvendig underkledning, utvendig beistet bordkledning (begrenset lutting. Antatt isolert med sydde-matter med glasvatt.

Takkonstruksjon og takteking: Grov sperrekonstruksjon, skifer antatt fra byggeår på tynne sløyfer, og lekter med asfaltpapp

VVS-installasjoner, generelt: I hovedsak kobberør ,men nor rør i rør uten samleskap. Plast avløp. Ukjent type rør i grunn og krypkjeller. 200 liters varmtvannsbereder fra 2017. Enkelte veggventiler.

Varme, generelt: Elektrisk. Luft-til-luft varmepumpe, varmepumpe lekker kondensvann på gulv innvendig, se skade under innerdel.

Elkraft, generelt: Ordinært eldre el. anlegg, tidstypisk, sikringsskap. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.



Skade etter kondensvann.



VVB fra 2017



Typisk vask/graderobe.



Typisk vask/graderobe.

Kjøkken

Det er to enkle kjøkken innredninger i bygget.



Våtrom

Våtrom er i hovedsak en gutte og jentedus med tilhørende garderober og WC. Samt at det er fler WC (ikke alle var mulig for besiktelse.)

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

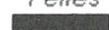
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke 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.

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde



Planens begrensning

Eiendomsinformasjon



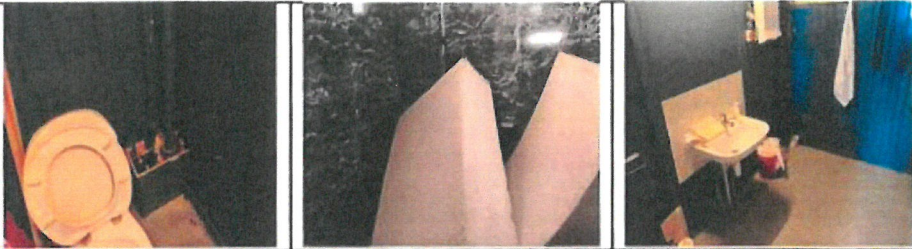
Eiendomsgrense



Eiendomsteig

Abc

Gårds- og bruksnummer

Bygningselement: 1. Etasje gang nr 2		
Beskriving:	Golvbord og panelvegger	
Bilde:		
Tilstandsvurdering:	Skittent og rotete. Bruksslitasje. Skade på dør.	TG 2-3
Bygningselement: 1. Etasje Garderobe WC/dusj		
Beskriving:	Golvbelegg og panel på WC. Golvbelegg og våtromsplater i dusj.	
Bilde:		
Tilstandsvurdering:	Vassrør burde kleast igjen. Utadert WC. Vanskeleg å ha tilsyn på dusj (bilde 2) grunna rot.	TG 3
Bygningselement: 1. Etasje Garderobe dusj		
Beskriving:	Golvbelegg og panel på garderobe. Våtromsplater i dusj	
Bilde:		
Tilstandsvurdering:	Mykje rot. Vanskeleg å ta tilstand, men bar preg av dårleg luft og lukt.	TG 3