

Verditakst

Olderdalsveien 163 , 9146 OLDERDALEN

KÅFJORD kommune

Gnr. 9, Bnr. 27

Markedsverdi

1 250 000

Areal (BRA): Enebolig 107 m², Uthus 7 m², Fjøs 88 m², Naust 57 m²



Befaringsdato: 12.07.2022

Rapportdato: 19.07.2022

Oppdragsnr: 19986-1054

Referansenummer: WM7536

Autorisert foretak: Bertelsen Bygg AS

Vår ref: Tor Bertelsen



Gyldig rapport
19.07.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



**Bertelsen
Bygg AS**
Byggmester og takstmann
Tor Bertelsen

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.



Tor Egil Bertelsen
Uavhengig Takstmann
19.07.2022 | ROTSUND

Bertelsen Bygg AS
Bakkebyveien 346
401 45 012

Rapportansvarlig
Tor Egil Bertelsen
Uavhengig Takstmann
byggmesterbertelsen@gmail.com
401 45 012

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

107 m²/77 m²

Enebolig: 2 Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vindfang , Bad , Kjøkken , Stue , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4

Andre bygg: Uthus, Fjøs, Naust

Bruksareal andre bygg: 152 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 250 000

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. 1 300 000

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

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er 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 begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Olderdalsveien 544 ,9146 OLDERDALEN 100 m ² 1948 4 sov	16-03-2021	1 050 000	1 600 000	0	1 600 000	16 000
2 Olderdalsveien 577 ,9146 OLDERDALEN 127 m ² 1975 2 sov		1 980 000	0	0	0	15 591

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Ikke opplyst noe om årlige kostnader...	Kr.	
Ikke opplyst noe om årlige kostnader...	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	300 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 020 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
--	------------	------------------

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	34	34	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Etasje	43	43	0	Vindfang , Gang , Bad , Kjøkken , Stue	
Kjeller	30	0	30		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	107	77	30		

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

☐ Ja

☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	7	0	7		Bod
Sum	7	0	7		

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

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	39	0	39		Bod
Etasje	39	0	39		Bod , Bod 2, Bod 3
Kjeller	10	0	10		Bod
Sum	88	0	88		

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

☐ Ja

☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	57	0	57		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	57	0	57		

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
12.7.2022	Tor Egil Bertelsen Anne Tove Sivertsen	Takstmann Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5426 KÅFJORD	9	27		0	68321.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olderdalsveien 163

Hjemmelshaver

Sivertsen Sverre Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger omlag 2 km sør for kommunesenteret Olderdalen. Rolig beliggende uten spesielle støykilder. Tomta er sørvestvendt og har gode sol- og lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate (E6).

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
60 112	1996	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Byggeår
1949

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer litt preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Boligen ble oppført i 1949 etter datidens byggeskikk. Boligen har vært bebodd periodevis helt til fram til 2015. Etter 2015 har ingen bodd i huset.

Boligen ser litt sliten ut både utvendig og innvendig og må vel karakteriseres som et oppussingsobjekt.

Boligen er nokså malingsslitt med mye avflassing av maling. Trevirket i utvendig kledning imidlertid i overraskende god stand.

Taktekkingen er eternitplater fra byggeåret. Taket virker å være tett ennå, men taktekinga er langt på overtid og må skiftes.

Det er ikke sjekket av takstmann, men det er usikkert om det er noen form for isolasjon i ytterveggene og på himling. De første årene etter krigen ble det spart litt på isolasjonen.

Dreneringen omkring boligen må nok skiftes og fuktsikring av grunnmuren med grunnmursplast er nødvendig.

Boligen lar seg absolutt rehabiliteres da både grunnmur, golv, tak og vegger virker å være solide.

I 1982 ble riktignok boligen noe oppgradert. Da ble de fleste vinduene skiftet. Noen vinduer ble også skiftet så sent som i 2010.

Det er noen få, små vinduer fra byggeåret som ikke er skiftet. Det er litt feil med to av loftsvinduene.

I 1982 ble det montert nye himlingsplater i hele 1. etasjen. Det ble lagt isolasjon i golvbjelkelaget i kjøkken og stue. Da ble det samtidig lagt sponplategolv og vinylbelegg. Det ble lagt sponplater på veggene i stua, som siden ble tapetsert. Kjøkkeninnredningen ble også skiftet samtidig.

Nytt bad ble laget i 1. etasje i 2010. Det er vinylbelegg på golvet og våtromsplater på veggene. Badet er innredet med dusjkabinett, WC og servant.



Uthus



Byggeår
1950

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Uthus på 7 m2 bygget ca. 1950.

Uthuset har et rom med bordgolv, stående utvendig kledning og pulttak med tekking av bølgeblikkplater.



Fjøs



Byggeår

1950

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer litt preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Fjøset er oppført i 1950. Det har et BRA på 88 m². Grunnmuren er av betong. Resten av bygget er av bindingsverk med utvendig kledning av stående trepanel. Saltak med tekking av eternitplater (bølgeeternit).

Bygningen er i brukbar stand.

Hovedetasjen er på 39 m² og består av 4 rom.



Naust



Byggeår
1952

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naustet er oppført i 1952 og har et BRA på 57 m².
Det opprinnelige naustet har fått et tilbygg på begge sider. Det har ført til at naustet er delt i 3 rom.
Naustet har jordgolv og yttervegger kledt med stående trepanel.
Naustdelen mot nordvest har fått ny kledning på store deler av ytterveggene. Nye dører med nye hengsler.
Hele naustet er nymalt.
Taket er tekket med bølgeblikklater og litt eternit.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

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.

Fordelingen 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 godkjenning 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.