

# Enebolig

## VERDI- OG LÅNETAKST

Østlia sør 3  
2440 Engerdal  
Engerdal kommune

Besiktningsdato 24.01.2024



Takstmann  
Søndre Lillebo

Knettmovengen 8  
2422 Nybergsund

sondre@bmsl.no  
Tlf: 92826392

---

---

Nybergsund, den 27/01/2024

*Sondre Lillebo*

Sondre Lillebo

**BEFARINGEN:**

Rekvirent:

Svein Ove Nordsveen

Tilstede:

**FORUTSETNINGER:**

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann, som ikke har noen bindinger til andre aktører i markedet.

Taksten er kun basert på visuell befaringsdag, om annet ikke er oppgitt.

Denne verdi- og lånetaksten beskriver ikke tilstanden for de enkelte bygningsdelene, eller tilstanden på bygningen som helhet.

Rekvirenten av denne taksten skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemeldinger for å rette opp eventuelle mangler eller feil.

**EGNE FORUTSETNINGER:**

Befaringen er utført i dagslys. Boligen var tilnærmet uten møbler på befaringdagen.

Yttertaket, terrasse og terrenget var på befaringdagen tildekket med snø.

Alder og årstall på de forskjellige bygningsdelene er hentet fra hjemmelshaver, og fra tidligere takster.

Markedsverdi er beregnet ut ifra teknisk verdi på bygningen, pluss vurdert tomteverdi.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

**DOKUMENTER:**

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

**KILDER:**

Hjemmelshaver og propcloud.no (offentlig eiendomsopplysning).

**EIENDOMSDATA:**

Matrikkeldata:	Gnr:15 ,Bnr: 119
Hjemmelshaver:	Svein Ove Nordsveen
Tomtestørrelse:	886 m <sup>2</sup>
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei. Privat parkering.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Byggeår:	Ca. 1978
Regulering	Området er regulert for boligformål.

## AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvare bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

### AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

### NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juli 2024.

### AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller		56 m <sup>2</sup>				56 m <sup>2</sup>
1. etasje	67 m <sup>2</sup>			22 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	67 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>		22 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
SUM BRA	123 m <sup>2</sup>					

### AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

### Merknader om Areal:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden, avvik kan forekomme.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

### GARASJE:

Eiendommen har ikke garasje eller annen sidebygning.

### P-ROM:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

### S-ROM:

Kjeller: Hele arealet i kjelleren er tatt med som sekundært bruksareal.

1. etasje: Bod innenfor entré.

### KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:

#### GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:

Enebolig oppført på grunnmur/ kjellervegger av lettklinkerblokker med støpte fundamenter av betong.

Støpt plate mot grunn på ca. halve kjellerarealet.

Grunnmur med påviste riss og sprekker, samt saltutslag og fuktskjolder på innside av kjellervegger.

Krypekjeller under entré og bod.

Det er ikke opplyst om at drenering er utbedret etter byggeår.

### YTTERVEGGER:

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Det kunne ikke påvises noe luftespalte for utlufting av ytterkledningen, noe som heller ikke var vanlig på denne type bygning eller byggeåret fra da boligen ble oppført.

Overflatene har vedlikeholdsbehov.

---

#### **TAKKONSTRUKSJON:**

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Takshingel er opplyst og være fra ca. 2013.

Det er ikke opplyst om hvilket årstall yttertaket er ifra.

Loftskonstruksjonen er ikke tilgjengelig.

Takrenner og nedløp har lokale skader.

---

#### **VINDUER OG YTTERDØRER:**

Vinduer:

Vinduer med blandet alder og type.

Kjeller, entré og bod har vinduer med enkle glass og varevindu.

Øvrige rom har vinduer med to-lags glass.

Ett vindu i boden har spekk i ene glasset.

Ytterdører:

Ytterdør i tett utførelse.

Terrassedør med to-lags glassfelt.

Ytterdør til kjeller med enkelt glass.

Vinduer og dører ble funksjonstestet ved stikkprøver.

Generelt vedlikeholdsbehov på utvendige overflater.

Ytterdør til kjeller har fuktskader, og bør byttes ut.

Vinduer med to-lags glass ble montert i ca. 2003. Vinduer i entré, bod og kjeller, er sannsynligvis fra byggeår.

Vinduer i kjeller har større slitasje og fuktpåkjenning.

---

#### **BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:**

Terrasse mot sørvest på ca. 19 m<sup>2</sup>, og terrasse ved inngang på ca. 3 m<sup>2</sup>. Begge terrassene oppført med trekonstruksjoner.

Terrasser var tildekket med snø på befaringsdagen. Synlige overflater har vedlikeholdsbehov.

---

#### **ETASJESKILLERE:**

Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Etasjeskille opplevdes som stabilt på befaringsdagen.

---

#### **ANDRE BYGNINGER:**

---

#### **KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:**

---

##### **INNVENDIGE DØRER:**

Innerdører med trefyllingsdører. Innerdør mellom stue og entré har finert overflate.

Normal bruksslitasje.

---

##### **OVERFLATE GULV OG GULVLISTER:**

Kjeller: Støpt gulv i betong på ca. halve kjellerarealet. Øvrig kjellergulv har jordgulv.

1. etasje: Overflater av tregulv, laminat og beleg. Profilerte gulvlister.

---

Merknader:

Laminatgulv har liten bruksslitasje, tregulv og gulvbelegg har større bruksslitasje.

---

### **OVERFLATE VEGGER OG GERIKT:**

Kjeller: Overflate av pusset og upussede vegger av lettklinkerblokker.

1. etasje: Baderomsplater på bad. Trepanel på øvrige veggoverflater. Profilerte gerikter.

Merknader:

Normal bruksslitasje på overflater.

Enkelte riss/ sprekker i murpuss i kjeller, samt fuktskjolder og saltutslag.

---

### **OVERFLATE HIMLINGER OG TAKLISTER:**

Himling av trepanel. Profilerte lister.

Merknader:

Normal bruksslitasje på overflater.

---

### **INNVENDIGE TRAPPER:**

Boligen har ingen innvendig trapp.

---

### **VVS:**

Boligen har vanninstallasjoner med kobberrør og avløpsrør i plast. Enkelte vannrør i plast.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2003 plassert i kjeller.

Merknader:

Det ble ikke påvist lekkasjer eller utettheter på befaringdagen.

Noe irr-dannelse på enkelte kobberrør i kjeller.

Stakeluke er plassert i kjeller.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Forventet levetid på innvendige vannrør av kobber og innvendige avløpsrør av plast, er ca. 50 år.

---

### **ELKRAFT, GENERELT:**

Boligen har sikringsskap med både skrusikringer og automatsikringer, med åpent ledningsnett.

Det ble ikke avdekket skader eller åpenbare mangler ved anlegget på befaringdagen.

Merknader:

Anlegget er gammelt og det anbefales at anlegget utbedres/ oppgraderes. Anbefalt levetid på elektriske anlegg er ca. 30 år.

---

### **ALARM OG/ELLER ANDRE SIGNALER:**

---

### **KJØKKENINNREDNING:**

Kjøkkeninnredning i heltre, med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Innredningen er opplyst montert i ca. 1995.

Vaskekum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje.

---

### **BAD OG SANITÆRUTSTYR:**

---

Bad med baderomsplater og trepanel på vegger. Trepanel i himling.  
Innredning med skapdører og heldekkende servant, med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.  
Avgrenset dusjsone med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Det antas at gulvbelegget er fra byggeår, og at baderomsplater på vegg er blitt montert i ca. 2003.

Badet har moderniseringsbehov for å kunne tilfredsstillere dagens forventninger og krav til baderom.

Overflater har utgått forventet levetid.

---

#### **ANDRE OPPLYSNINGER:**

Fukt i kjeller:

Kjelleren opplevdes på befaringsdagen som noe fuktig. Ved fuktmåling av treverk i etasjeskille, ble det avdekket skadelig høye verdier i treverket. Enkelte lufteventiler var på befaringsdagen tettet igjen. Det anbefales at ventilene åpnes opp, og det bør vurderes om det skal plasseres en avfukter i kjellerrommet for å senke luftfuktigheten og fuktpåkjenningen i rommet.

---

## TEKNISK VERDI:

Normale byggekostnader (som nybygg):	2 740 809
Fradrag ( <i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i> ):	- 2 056 035
<b>TEKNISK VERDI (Bolig):</b>	<b>684 774</b>

Normale byggekostnader (Garasje/uthus):  
- Fradrag (*alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.*):

**TEKNISK VERDI (Garasje/uthus):**

<b>TEKNISK VERDI (Bygninger):</b>	<b>684 774</b>
-----------------------------------	----------------

NORMAL TOMTEVERDI:	200 000
--------------------	---------

<b>MARKEDSVERDI(normal salgsverdi):</b>	<b>890 000</b>
---	----------------

LÅNEVERDI (forsiktig ansatt markedsverdi):	712 000
--	---------

## BILDER

Forsidebilde:-





Kjøkken/stue:-



Bad:-



## SAMMENLIGNBARE SALG

Bolig: 1

Adresse: Skolestadgrenda 2  
Poststed: Engerdal  
GNR: 14  
SNR:  
Salgspris: 1 450 000  
BRA: 163 m<sup>2</sup>  
Kvm-Pris: 8 895  
Kilde: Propcloud.no

Postnummer: 2440  
Kommune: Engerdal  
BNR: 36  
ANR:  
Salgsdato: 30.11.2020  
P-ROM: 159 m<sup>2</sup>  
Megler: Marius Norum Aktiv  
Eiendom

Bilde av bolig:



Bolig: 2

Adresse: Østlia nord  
8  
Poststed: Engerdal  
GNR: 14  
SNR:  
Salgspris: 1 300 000  
BRA: 149 m<sup>2</sup>  
Kvm-Pris: 8 724  
Kilde: Propcloud.no

Postnummer: 2440  
Kommune: Engerdal  
BNR: 225  
ANR:  
Salgsdato: 07.07.2023  
P-ROM: 102 m<sup>2</sup>  
Megler: Heidi Brenden Eiendomsmegler  
1

Bilde av bolig:



Bolig: 3

Adresse: Engerdalsvegen  
1775  
Poststed: Engerdal  
GNR: 14  
SNR:  
Salgspris: 1 690 000  
BRA: 180  
Kvm-Pris: 9 388  
Kilde: Finn.no

Postnummer: 2440  
Kommune: Engerdal  
BNR: 35  
ANR:  
Salgsdato: Kun annonsert  
P-ROM: 143  
Megler: Vegard Askehagen  
Henriksen DNB

Bilde av bolig:

