

# Enebolig med stabbur og uthus

## VERDI- OG LÅNETAKST

Nystedgutua 9  
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: Ole Geir Myrvold (leietakers stedfortreder).

## 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 befaring, 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. Boligene var møblert under befaringen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Enkelte rom hadde mye inventar, noe som gjør vurdering av overflater vanskelig.

Yttertakene og terrenget var på befaringdagen tildekket med snø.

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

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

## DOKUMENTER:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

## KILDER:

Hjemmelshaver, leietaker og propcloud.no (offentlig eiendomsopplysning).

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:15 ,Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Svein Ove Nordsveen
Tomtestørrelse:	Ca. 1500 m <sup>2</sup>
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei. Privat parkering.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Offentl. avg. pr. år:	20 760,- Opplyst av leietaker.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	1905/ 1975
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>
1. etasje	68 m <sup>2</sup>			5 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
2. etasje	68 m <sup>2</sup>			5 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	136 m <sup>2</sup>			10 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
SUM BRA	136 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>
Stabbur		29 m <sup>2</sup>				29 m <sup>2</sup>
Uthus		106 m <sup>2</sup>			17 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
SUM BYGNING		135 m <sup>2</sup>			17 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
SUM BRA	135 m <sup>2</sup>					

### 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 godkjenning 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.

Deler av stabbur har ikke målbart areal, da deler av etasje hadde himlingshøyde under 1900 mm. Areal opptatt av trapp er tatt med i bruksarealet.

Under spisestue er det et kjellerrom. Kjellerrommet har ikke målbart bruksareal, da himlingshøyden er under 1900 mm. Kjellerrommet har et gulvareal på ca. 14 m<sup>2</sup>.

Uthuset har ett innredet rom som stue. Dette rommet er tatt med som primærareal .

### GARASJE:

Eiendommen har en garasje/ uthus, oppført delvis med laftede vegger, og enkelt bindingsverk.

Laftet-del har bjelkelag av trekonstruksjoner, øvrig uthus har støpt plate mot grunn.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall, og undertak av presenning.

### Merknader:

Garasje/ uthus har vedlikehold- og oppgraderingsbehov på overflater. Det ble påvist større skader i grunnmur, spesielt mot sør og mot øst.

Leietaker opplyser at det er dårlig drenert rundt bygningen, og at det kommer inn vann i vårløsningen hvert år.

På befaringdagen var det mye inventar inne i bygningen, og store deler av overflatene var tildekket.

### P-ROM:

1. etasje: Entré, gang/ trapperom, stue, spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje: Gang/ trapperom, tre soverom og kontor.

## **S-ROM:**

1. etasje: Bod innenfor kjøkken.
2. etasje: Bod/ lagerrom.

---

## **KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:**

---

### **GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:**

Bolig sannsynligvis oppført på grunnmur av betong med sparestein eller gråsteinsmur. Grunnmur var kun punktvis tilgjengelig på befaringsdagen, på grunn av snøforholdene.

Leietaker opplyser at det er store sprekker og deformasjoner på grunnmur, spesielt mot vest.

Kjellerrom under spisestue har vegger av gråsteinsmur.

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

### **YTTERVEGGER:**

Yttervegger opplyst oppført delvis med laftet tømmer og eldre bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Det ble på befaringsdagen ikke utført destruktive tiltak for og kontrollere type veggkonstruksjon. Hjemmelshaver opplyser at utvendig kledning er fra ca. 1992.

Merknader:

Utvendig kledning har stort vedlikeholdsbehov og punktvis råteskader. Ytterkledningen nærmer seg utgått forventet levetid, og den må påregnes og bli utskiftet i nær fremtid.

### **TAKKONSTRUKSJON:**

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater i metall.

Takoverbygg ved inngang har takteking av takshingel.

Hjemmelshaver opplyser at yttertaket er ifra ca. 1997.

Loftskonstruksjonen er tilgjengelig via luke i 2. etasje.

Takrenner og nedløp har lokale skader.

Merknader:

Loftet ble kontrollert fra loftsluke. Loftet fremstår som luftig og tørt på befaringsdagen.

Det ble påvist råteskader i taktro under terrasse i 2. etasje.

### **VINDUER OG YTTERDØRER:**

Vinduer:

Vinduer med blandet alder og type.

På befaringsdagen ble det påvist vinduer fra 1975 og 1990, med to-lags glass. Andre vinduer med ukjent årstall, og har enkle glass med varevindu.

Ytterdører:

Ytterdør med lite glassfelt.

Terrassedør i 2. etasje med glassfelt.

Merknader:

Vinduer og dører er ikke funksjonstestet.

Flere av vinduene har utgått forventet levertid.

Terrassedør 2. etasje lot seg ikke åpne, da terrassen var tildekket med snø.

Generelt vedlikeholdsbehov på utvendige overflater.

Flere av vinduene hadde på befaringsdagen påviste råteskader og bør skiftes ut.

---

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

Terrasse mot øst på ca. 5 m<sup>2</sup> i både 1.- og 2. etasje. Begge terrassene er oppført med trekonstruksjoner.

Merknader:

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

---

#### **ETASJESKILLERE:**

Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Merknader:

Etasjeskille har stort retningsavvik, spesielt i 2. etasje.

Det ble på befaringsdagen ikke målt retningsavvik, men det var merkbart ved normal gange i rommene.

---

#### **ANDRE BYGNINGER:**

Stabbur:

Eiendommen har et stabbur, som på befaringsdagen var brukt til lagring.

Stabburet er oppført på pilarer av lettklinkerblokker. Yttervegger av laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

Stabburet har tregulv i begge etasjer.

Merknader:

Stabburet var på befaringsdagen sikret med stålvaier. Leietaker opplyser at stabburet er sikret med stålvaier på grunn av at stabburet hadde flyttet på seg, og var i fare for og kollapse.

Det ble påvist skjevheter i pilarer av lettklinkerblokker.

Enkelte lokale råteskader i bunnstokk.

Det må påregnes videre arbeid med stabburet, og stabburets fundamenter.

Deler av stabburet hadde ikke målbart bruksareal, på grunn av himlingshøyde under 1900 mm. Totalt gulvareal ble på befaringsdagen målt til 32 m<sup>2</sup>.

---

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

##### **INNVENDIGE DØRER:**

Innvendige dører av blandet type og alder. Det ble observert innerdører med heltre, finerte og formpressede dørbled.

Merknader:

innerdørene har bruksslitasje, og enkelte innerdører har justeringsbehov.

---

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

Overflate av beleg, heltregulv, parkett og laminat. Glatte gulvlister.

Merknader:

Flere av overflatene har større slitasje, og har tydelige tegn på elde og bruk.

Nyere gulvoverflater i kjøkken og bad.

---

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

Overflater av trefiberplater, trepanel og baderomsplater.

Merknader:

Bruksslitasje på overflater. De fleste overflatene fremstår som eldre.

Nyere veggoverflater på bad.

---

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

Himling av trefiberplater og panel.

Merknader:

Normal bruksslitasje på overflater.

Det ble ikke påvist noe fuktskjolder eller andre større skader på befaringen.

---

**INNVENDIGE TRAPPER:**

Intern trapp mellom 1.- og 2. etasje, utført i treverk.

Merknader:

Normal bruksslitasje. Rekkverk og håndløper er montert.

---

**VVS:**

Boligen har vanninstallasjoner med kobberrør og rør-i-rør. Avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1990 plassert i kjellerrom.

Merknader:

Det ble ikke påvist lekkasjer eller utettheter på befaringdagen.

Stakeluke er plassert i kjeller.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Rør-i-rør er av nyere dato.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er ca. 20 år.

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

---

**ELKRAFT, GENERELT:**

Boligen har sikringskap 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, med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Vaskeikum med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Merknader:

Kjøkkeninnredningen ble opplyst utskiftet i ca. 2019. Innredningen fremstår som i god stand, med normal bruksslitasje.

Det ble på befaringdagen påvist komfyrvakt. Det kunne ikke påvises lekkasjeføler i kjøkkenbenk.

---

**BAD OG SANITÆRUTSTYR:**

Bad med baderomsplater på vegger. Trefiberplater i himling.

Innredning med skuffer og heldekkende servant, med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Badet ble opplyst oppgradert i ca. 2019 med nye overflater og innredning.

Det ble på befaringdagen påvist skader i bunn på dusjkabinett.

Fallforhold og tetthet er ikke kontrollert.

---

**ANDRE OPPLYSNINGER:****Fukt i kjeller:**

Kjelleren opplevdes på befaringdagen som noe fuktig. Ved fuktmåling av treverk i etasjeskille, ble det avdekket skadelig høye verdier i treverket. Det var ingen åpne lufteventiler i rommet på befaringdagen. Det anbefales at det plasseres en avfukter i kjellerrommet for å senke luftfuktigheten og fuktpåkjenningen i rommet.

---



## TEKNISK VERDI:

Normale byggekostnader (som nybygg):	4 481 426
Fradrag ( <i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i> ):	- 3 743 559
<b>TEKNISK VERDI (Bolig):</b>	<b>737 867</b>
Normale byggekostnader (Garasje/uthus):	1 225 033
- Fradrag ( <i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i> ):	952 657
<b>TEKNISK VERDI (Garasje/uthus):</b>	<b>272 376</b>
<b>TEKNISK VERDI (Bygninger):</b>	<b>1 010 243</b>

---

NORMAL TOMTEVERDI:	300 000
--------------------	---------

---

<b>MARKEDSVERDI(normal salgsverdi):</b>	<b>1 350 000</b>
---	------------------

LÅNEVERDI (forsiktig ansatt markedsverdi):	1 080 000
--	-----------

---

## BILDER

Forsidebilde:-



Kjøkken/stue:-



Bad:-



## SAMMENLIGNBARE SALG

Bolig: 1

Adresse: Engerdalsvegen 1775 Postnummer: 2440  
Poststed: Enderdal Kommune: Engerdal  
GNR: 14 BNR: 35  
SNR: ANR:  
Salgspris: 1 690 000 Salgsdato: Kun annonsert  
BRA: 180 m<sup>2</sup> P-ROM: 143 m<sup>2</sup>  
Kvm-Pris: 9 388 Megler: Vegard Askehagen  
Henriksen DNB  
Kilde: Finn.no

Bilde av bolig:



Bolig: 2

Adresse: Skolestadgrenda 2 Postnummer: 2440  
Poststed: Enderdal Kommune: Engerdal  
GNR: 14 BNR: 36  
SNR: ANR:  
Salgspris: 1 450 000 Salgsdato: 30.11.2020  
BRA: 163 m<sup>2</sup> P-ROM: 159 m<sup>2</sup>  
Kvm-Pris: 8 895 Megler: Marius Norum Aktiv  
Eiendom  
Kilde: Propcloud.no

Bilde av bolig:



Bolig: 3

Adresse: Østlia nord 8 Postnummer: 2440  
Poststed: Engerdal Kommune: Engerdal  
GNR: 14 BNR: 225  
SNR: ANR:  
Salgspris: 1 300 000 Salgsdato: 07.07.2023  
BRA: 149 m<sup>2</sup> P-ROM: 102 m<sup>2</sup>  
Kvm-Pris: 8 724 Megler: Heidi Brenden Eiendomsmegler  
1  
Kilde: Propcloud.no

Bilde av bolig:

