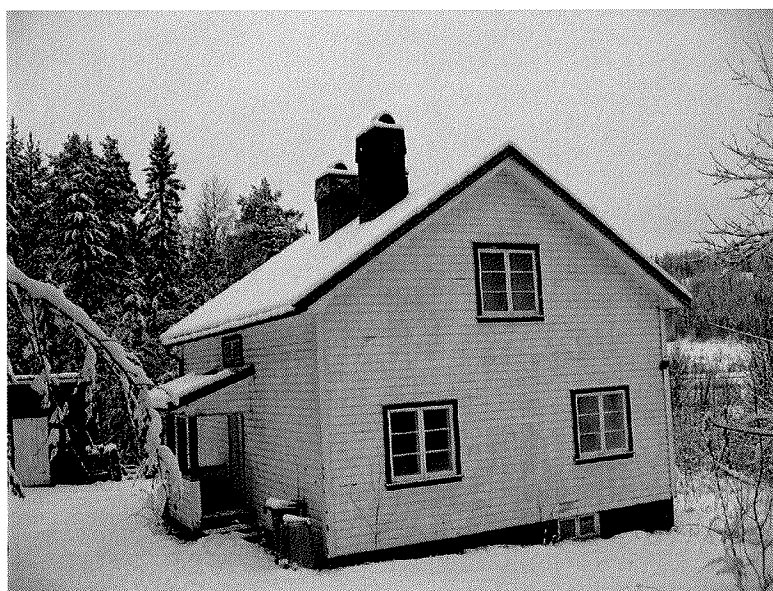


Elverum Takstforretning DA

RAPPORTANSVARLIG:
ELVERUM TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 , 2401 ELVERUM
Tlf: 62 42 64 79
Faks: 62 41 05 14
E-post: juliussen@elverumtakst.no

VERDI- OG LÅNETAKST FAST EIENDOM



Adresse	Rasta, 2480 KOPPANG
Matrikkelnr.	Gnr. 10 Bnr. 5 Snr. 2
Kommune	Stor-Elvdal
Hjemmelshaver(e)	Per August Foss
Dato for befaring	05.12.2005

Boligareal:	112 m²
Tomteareal:	1 438 m²
Normal markedsverdi:	kr 260 000
Anbefalt låneverdi:	kr 220 000

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

ELVERUM
TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Rasta		Gnr. 10	Bnr. 5	Feste-/Seksj.nr. 2
Postnr. 2480	Poststed KOPPANG	Kommune Stor-Elvdal		Område/bydel Rasta
Rekvirent Stor-Elvdal Kommune - Sosialtjenesten				
Hjemmelshaver(e) Per August Foss				
Tilstede/opplysninger gitt av Henny Johanna Foss, Bjørn Haastøl.				Besiktigelsesdato 05.12.2005

2. Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er basert på visuell kontroll av byggverket eventuelt supplert med enkle målinger – stikkprøver. Tekniske anlegg, dører, vinduer mv. er ikke funksjonsprøvd. Ved takseringen er ikke åpenbare slitageskader angitt. I de tilfeller hvor det er påpekt feil og mangler, er ikke påregnlige følgeskader vurdert. For nærmere utredning, anbefales tilstandskontroll/boligsalgsrapport, som kan rekvireres som eget oppdrag.

Boligen var ikke oppvarmet ved besiktigelsen hvilket medfører vanskeligheter med å registrere fuktskader.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landbruksområde med spredt boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i Koppang skolekrets, 25 km nord for eiendommen, barnehage, post/bank på Koppang. Det går skolebuss i området, som også betjenes av landpostbud. Nærbutikk på vestsiden av Glomma rett nord for Evenstad bru, ca 6 km fra eiendommen. Jernbane rett ved eiendommen.

4. Reguleringsmessige forhold - Miljø

Området er ikke regulert. I kommuneplanen er området angitt som LNF B område hvor spredt bolig-/ervervsbebyggelse er tillatt.

Stor-Elvdal er kjent for sin vakre og varierte natur. Kommunen har full barnehagedekning, aktivitetsskole for barn, skolekorps og ungdomsklubb og regnes for å ha trygge og gode oppvekstvilkår for barn. Det er svært gode muligheter til jakt, fiske og friluftsliv og bærterrenget er meget godt.

5. Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 1 438	Type tomt <input checked="" type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Eiet	Festetidens utløpsår 2047	Årlig festeavgift kr. 1 490,00
--	--	-------------------------------------	--

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Fstekontrakt inngått 25.05.1948. Festetiden er 99 år regnet fra 01.07.1948.

I henhold til kontraktens pkt 7, kreves det Kirkedepartementets samtykke ved overføring av festeretten.

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Adkomstveg og gårdsplass er gruset, men framstår som gjengrodd. En del av tomten er opparbeidet med plen. Eiendommen er tilknyttet et privat, felles vannanlegg (brønn) med 6 oppsittere. Det er ukjent om vannrettighetene er tinglyst eller ikke. Avløp til infiltrasjon på tomten. Anleggene er ikke kontrollert. Opplysninger om tomtens beskaffenhet er gitt av eier, idet det var snø ved besiktigelsen.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

ELVERUM
TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen

6. Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig	1948	
B	Uthus	1948	
Likningsverdi (år)		Kjøpsår 1996	Kjøpesum / Kostpris kr. 80 000
Forsikringsselskap Uforsikret		Polisenummer	Type forsikring

7. Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Boligen er kjellerløs med unntak av et lite rom under kjøkkenet. Bygningen har grunnmur av betong innvendig isolert med treullsementplater i kjelleren. Kjellergulv av betong. Gulvet er slått opp i forbindelse med rørarbeider, og er ikke reparert. Kryperommet ble besiktiget fra en luke i kjelleren. Det ble opplyst at ventilene har vært stengt i flere år- hvilket kan medføre fukt/råteskader jfr. pkt 2.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trebjelkelag med stubbeloft av bord antatt isolert med sagflis.
Yttervegger med sagflisfylt bindingsverk, utvendig liggende panel, innvendig panel.
Utvendig maling er slitt og flasser av.

Dører og vinduer

Panelt ytterdør med glass. Glatte, finerte innerdører.
Trevinduer med enkle glass og varerammer.

Takkonstruksjon med yttertak

Mønet sperretak lagt på kottvegger. Bordtak opplyst tekket med takstein.
Loftet er isolert med ca 10 cm sagflis. På grunn av manglende stige, ble loftet inspisert fra åpning ved kottet. Metall takrenner med nedløp til terreng.
Yttertaket ble besiktiget fra bakken, idet det var snø ved besiktigelsen.
Det er fuktighetsmerker i bordtaket ved pipene. Det er en råteskade i gesimsen mot sydvest.

Piper og ildsteder

To teglpiper tilknyttet vedovner i kjøkkenet, stuen og to soverom i 2.etg.
Pipene er helbeslått over tak.

Bad og vaskerom

Dusjrom med dusjkabinett og servant ved siden av kjøkkenet. Tommet har malt bordgulv og malte panelvegger.
Under servanten er bordgulvet råteskadet.

WC i eget rom under trappen til 2.etg.

Kjøkken

Kjøkken med enkel plassbygd innredning bestående av et overskap, to gryteskap og en skuffeseksjon.
Gran benkeplate med nedfelt oppvaskkum, et benkeskap.

VERDI- OG LÅNETAKST

Fast eiendom

ELVERUM
TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen

Innvendige overflater

Gulv:

Lakkerte og malte tregulv.

Vegger:

Malt panel panel. Malt strietapet i stuen.

Himlinger:

Malt panel panel. Takessplater i stuen.

Elektriske anlegg

Fordelingsskap med 5 automatsikrede kurser og jordfeilbryter i kott i 2.etg. Åpent elektrisk spredenett.

Annet

Overbygd inngangsparti ca 2 m².

Terrengforhold

På grunn av snø var det ikke mulig å bedømme om byggeforskriftenes forutsetning om at vann skal ledes fra- og rundt bygget, er tilfredsstillt eller ikke.

Generelt om andre bygg

B. Uthus Uthus fundamentert på betongpillarer. Trebjelkelag med bordgulv i boden, vedskålen her ikke gulv. Uisolert bindingsverk med utvendig låvepanel, pultformet tak tekket med bølgeblekkplater.

Labankdører.

Det er tydelige fuktskader i bordtake på boden.

8. Arealdisponering m.m. (Arealene måles i samsvar med NS 3940)

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	BOA (m ²)	Planløsning (BTA=Bruttoareal, BRA=Bruksareal, BOA=Boligareal)
A	0	16	11	0	Et rom
A	1	72	66	66	Gang, soverom, stue, kjøkken, dusjrom, WC.
A	2	51	46	46	Trapperom, to soverom 3 raftekott.
<i>Sum bygg A</i>		<i>139</i>	<i>123</i>	<i>112</i>	
B	1	26	23	0	Vedskåle, bod
<i>Sum bygg B</i>		<i>26</i>	<i>23</i>	<i>0</i>	

Kommentarer til planløsningen

Boligen har forholdsvis stor stue og stort kjøkken. Det er kjellertrapp med adgang fra dusjrommet.

9. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser:

Ved oppslag i Eiendomsregistret fant en ingen opplysninger i grunnboken av betydning for takstresultatet.

Servitutter:

Ved oppslag i Eiendomsregistret fant en ingen opplysninger i grunnboken av betydning for takstresultatet.

VERDI- OG LÅNETAKST Fast eiendom

ELVERUM
TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen

10. Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 1 250 485
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	58 %	kr 725 281
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 525 204
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 31 800
-Verdireduksjon	-Bygg B	65 %	kr 20 670
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 11 130
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 536 334
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 42 340
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 579 000

11. Markedsanalyse

Eiendommens bebyggelse er standardmessig nært byggeårets standard med tillegg av noe sanitærutstyr. Det er for tiden liten omsetning av boliger i kommunen. Beliggenheten med kjøreavstand til samfunnsmessige fasiliteter, samt nedlegging av mange arbeidsplasser bidrar til lave boligpriser. Som permanent bolig vil eiendommen trenge relativt store påkostninger, som fritidsbolig vurderes den til å kunne tjene hensikten uten umiddelbare påkostninger ut over utvendig maling og reparasjon/omlegging av gulvet i dusjrommet. Med bakgrunn i kunnskap om omsetninger i området, vurderes dagens normale salgsverdi til å ligge betydelig under beregnet teknisk verdi.

12. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 260 000
Anbefalt låneverdi: kr 220 000

13. Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Hernes 07.12.05

Torbjørn Juliussen

VERDI- OG LÅNETAKST
Fast eiendom

ELVERUM
TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen

14. Dokumentkontroll

Fremlagt:

Festekontrakt.

Vedlagt:

Utskrift fra eiendomsregisteret - hjemmel, heftelser og servitutter.

Festekontrakt