

Takstmann
Tom Bjarne Ulvmoen
Storgata 121
2480 Koppang
post@ulvmoenas.no
Tlf: 40520269

Fritidsbolig

VERDI- OG LÅNETAKST

Øvergårdsveien 17
2480 Koppang
Stor-Elvdal kommune

Besiktningdato 06/06-2020

BMTF



TEKNISK VERDI:

Normale byggekostander (som nybygg):	5 400 000
Fradrag (<i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i>):	- 4 800 000
TEKNISK VERDI (Bolig):	600 000

Normale byggekostander (Garasje/uthus):	950 000
- Fradrag (<i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i>):	900 000
TEKNISK VERDI (Garasje/uthus):	50 000

TEKNISK VERDI (Bygninger):	650 000
-----------------------------------	----------------

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

MARKEDSVERDI(normal salgsverdi):	600 000
LÅNEVERDI (forsiktig ansatt markedsverdi):	480 000

EGNE FORUTSETNINGER:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunnet ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk er. Det er ikke innhentet opplysninger om følgende: Regulerings bestemmelser, kommunens byggarkiv eller pante attest

EGEN KOMPETANSE:

30 års erfaring som tømrer. Jobbet med det meste innen byggfag. Byggmester utdannet siden 2000.

Koppang, den 06/06/2020



Tom Bjarne Ulvmoen

BEFARINGEN:

Rekvirent:	Corinna Dietz
Tilstede:	
Dokumenter:	

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:19 ,Bnr: 124
Hjemmelshaver:	Corinna Dietz
Tomtestørrelse:	2099,7 m ²
Vann:	Offentlig
Adkomst:	Kommunal vei
Avløp:	Offentlig
Offentl. avg. pr. år:	
Ligningsverdi:	
Forsikringsforhold:	
Byggeår:	1865
Kilder:	
Regulering	Fritid

FORUTSETNINGER:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Verditaksten er utført i henhold til gjeldende normer og regler når det gjelder arealmåling med NS 3940. Taksten er kun basert på Visuell befaring om annet ikke er oppgitt. Rekvirenten av denne taksten skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemeldinger for å rette opp eventuelle mangler eller feil. Denne taksten beskriver ikke den tekniske tilstanden, ønskes det en grundigere undersøkelse av eiendommen anbefales det en Boligtilstandsrapport. Boligtilstandsrapport er en grundigere teknisk undersøkelse av boligen, som bygger på Norsk Standard 3600.

OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:

Eiendommen ligger ca 1km sør for Koppang sentrum som er hovedsentret i kommunen. Her finner du offentlig transport og kontorer. Du finner og skoler, barnehager, butikker og hotell her. Tomta er stort sett flat, det er gressbakke rundt boligen mens det er noe naturtomt også. Eiendommen ligger i ett område med gardsbruk, er en opprinnelig skolebygning. Deler gardsplass med en annen eiendom. Ved kjøp av denne eiendommen må en påregne seg en del oppgradering og oppussing av bygningsmassen. Uthusene har stort sett ingen verdi annet en bruksverdi.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

P-ROM og S-ROM

Denne rapporten angir arealet av P-ROM, samt betegnelser på både P-ROM og S-ROM.

AREAL - BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller	0	39	39	45
1.etg	126	12	138	148
2.etg	115	23	138	148
Sum bygning:	241	74	315	341

ANVENDELSE:

P-ROM: Bolig:
1.etg: Vindfang(3,86m²), stue(30,24m²), wc(7,5m²), gang(7,9m²), stue(60,3m²), soverom(8,56m²)
2.etg: Gang(8m²), kontor(23,18m²), soverom(7,57m²), kjøkken(10m²), bad(4m²), stue(13,2m²), soverom(12,83m²), soverom(13,29m²), soverom(16,84m²)
Anneks:
Oppholdsrom(21m²)

S-ROM: Kjeller:
Bod(39m²)
1.etg: Trapperom(11,92m²)
2.etg: Trapperom(22,3m²)
Laftet uthus(34m²)
Uthus(7m²)
Anneks: Boder(37m²)

OM AREALET: Areal er målt med laser.
Trapperom ble satt som S-rom da de ikke er isolerte.

AREAL GARASJE/UTHUS:

Bygning:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Laftet uthus	0	34	34	39
Uthus	0	7	7	8
Anneks med	21	37	58	69
Sum bygning	21	78	99	116

GARASJE:

KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:

Hovedbygget står på grunnmur av sparsteinsmur, det er støpt plate i kjeller men usikker på om den er fundamenteringen av muren.

YTTERVEGGER:

Yttervegger og bærende vegger innvendig er i laftet tømmer. Noe råteskader og avflasket maling. Trapperom er oppført i bindingsverk med stående kledning, usikker på om det er isolert i 1. etg mens 2. etg og tak er uisolert.

TAKKONSTRUKSJON:

Saltakkonstruksjon av trekonstruksjoner, tekket med bølgeblekk. Bærende konstruksjonen har noe skjevhet.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Koblede vinduer med innervindu, enkle glass. Ytterdører er uisolerte treporter. Trenger vedlikehold.

BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:

Terrasse ved inngangspartiet på 15 kvm. Oppført i impregnerte materialer, enkelt rekkverk

ETASJESKILLERE:

Trebjelkelag i etasjeskille. Noe skjevheter og knirk kan merkes. Ikke målt noe eksakt.

ANDRE BYGNINGER:

Laftet uthus som står på sten. Bølgeblekk på taket. En del råteskader i tømmeret, brukes som lagringsplass for ved og annet.

Lite uthus i ett rom oppført i bindingsverk med stående kledning.

Ett annekst som er oppført i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med bølgeblekk. Består av 2 isolerte rom og boder i vinkelbygget.

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:

INNVENDIGE DØRER:

Hel tre dører

INNVENDIGE GULVFLATER:

Det er noe lakkerte og malte tregulv og belegg. Brede malte gulvlister de fleste plasser. Mangler også noen lister på enkelte rom. Sår og hakk forekommer.

INNVENDIGE VEGGFLATER:

Malt tømmer og panel og noe ubehandlet panel samt malte plater på vegger. Enkelte steder ser en ut igjennom tømmeret. Brede gerikter
Sår og hakk forekommer.

INNVENDIGE HIMLINGER:

Tre panel i takene. Brede malte taklister

INNVENDIGE TRAPPER:

Lukket tretrapp til alle etasjer.

VVS:

Eldre og noe nyere opplegg ang vann og avløp. Vannmåler.
Anbefaler en gjennomgang med en Aut. Rørlegger ved salg/eierskifte.

ELKRAFT, GENERELT:

En del nytt og gammelt opplegg. Åpent anlegg.
Elektrisk anlegg er for øvrig eget autorisasjonsområde. Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.

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

Enkelt lite kjøkken med få skap. Laminat benkplate med vaskekum.

BAD OG SANITÆRUTSTYR:

Det er laget ett bad på ett rom i 2 etg, her er det tregulv og panel på vegger. Det er satt inn ett dusjkabinett og en wc.
Badet er ikke ihht dagens krav.
Det er også en toalett i 1.etg. Opplegg for vaskemaskin på samme rom.

ANDRE OPPLYSNINGER:
