

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM
knut@byggtakstelverum.no

Telefon: 91840445
Bankkonto: 6164.05.50529
Foretaksregisteret: 990 646 562MVA

Faktura 12217

Fakt.dato: 20.08.2020
Lev.dato: 20.08.2020
Vår ref:
Ordre nr: 10186
Deres ref: Verditakst, Gnr/Bnr
56/338 - Tenåsvegen
608, Slettås

Ordre ref:
Kontrakt ref:
Forfall: 30.08.2020

17816
Inger Myrli
Tenåsvegen 608
2432 SLETTÅS

Varenr.	Varenavn	Antall	Enhet	Pris	Mva	Beløp
15	Verditakst	0,50	Time	1 000,00	25 %	500,00
Grunnlag 25 % mva:				500,00	Mva. 25 %:	125,00
				Sum netto:		500,00
				Sum mva:		125,00
				Avrunding:		0,00
				Total:		625,00

Vennligst benytt KID ved betaling av faktura.

Betalingsinformasjon

Kontonummer: 6164.05.50529
KID: 001221700178164

Forfall: 30.08.2020
Beløp: 625,00

myrliinger@gmail.com

92034970

Verditakst - fast eiendom

Tenåsvegen 608
2432 SLETTÅS
Gnr. 56 Bnr. 338
Trysil kommune

Benevnelse

Enebolig

Vedbod

Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

Tomteareal

4 991 m²

BRA

76 m²

21 m²

Markedsverdi

Kr. 750 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 439351
Befaringsdato 08.11.2017
Rapportdato 19.08.2020

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Verditakst - fast eiendom

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/439351>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Tenåsvegen 608	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2432 SLETTÅS	56	338			
Område/bydel	SLETTÅS					
Kommune	Trysil					
Rekvirent	Gerd Inger Myrli					
Hjemmelshaver(e)	Gerd Inger Myrli					
Befaringsdato	08.11.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Gerd Inger Myrli					

Premisser - generelle opplysninger

Revurdert takst uten ny besiktigelse. Teknisk verdi og marked vurdert etter dagens nivå. Eier opplyser om endrede forhold med oppgraderinger av solcellepanelene, samt overflatebehandling av fasader i etterkant av befaringstidspunktet.

Opplysninger om tomteforhold, bygningens alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt. Bygningen er vurdert ut i fra hva som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Kaldtloft er ikke befart grunnet manglende stigeadkomst.

Krypkjeller er ikke befart grunnet manglende tilkomst.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Tomteareal på 4991,4 m² er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller Statens Kartverk.

Krav med rømming direkte ut på terreng fra et hvert plan hvor planet inneholder oppholdsrom. Etablerte godkjente rømningsveier må være utført i henhold til godkjente byggetegninger. Ved etablering av oppholdsrom ved plan hvor det tidligere ikke har vært oppholdsrom kreves søknad om bruksendring hvor kriterium om rømningsvei vil være påkrevet. Det påligger eier av boligen å påse at boligen er utformet som byggetillatelsen angir. Manglende eller mangelfulle rømningsveier er eiers ansvar.

Sammendrag

Eiendom med beliggenhet langs Tenåsvegen ved Slettås i Trysil kommune. Ca 10 km til Slettås sentrum med post og dagligvare. Ca 37 km til Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune.

Bolig med jordkjeller, 1. og 2. etasje. Byggeår 1860, senere er noe rehabilitert og tilbygg med utebod.

Bygningsmasse med blandet håndverksmessig utførelse og vedlikehold.

Antatt utvendig overflatebehandlet 2013.

Verditakst - fast eiendom

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Enebolig ved Tenåsen sør for Slettås i Trysil kommune. Avkjøring fra fylkesvei 215 og med privat veg ca 6 km til eiendommen ved veien. Ca 10 km til Slettås sentrum med post og dagligvare. Ca 37 km til Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune. Normale solforhold. Lite støy. Utsikt mot skoglandskap, Osensjøen og nabo. Friareal i umiddelbar nærhet. Nærhet til løypenett.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt. Eiendommen antas å ligge i LNF-område.

Eiendommens tomt

Tomteareal	4 991,4 m ²	Type tomt	Eiet
------------	------------------------	-----------	------

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

Opplyst tilkoblet privat vann og avløp med infiltrasjonsanlegg med gråvann til terreng. Tilkoblet påkostet solselleanlegg for forbruksstrøm. Toalettrom med mulddo.

Slakt hellende tomt med etablerte flatpartier. Parkering ved tun for flere biler. Opparbeidet noe plen med beplantning. Trapp med naturstein i tilknytning til inngangsparti.

Terrengforhold

Varierende fallforhold. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1860	2013-2017
Vedbod	1860	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringselskap	Ukjent	Type forsikring	Antatt fullverdi	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antatt grunn bestående av morenemasser. Fundamentert med gråstein til antatt fast byggegrunn. Støpt kjellergulv. Kjellervegger med Leca og jord. Lufting via åpninger ved ringmurer. Adkomst kjeller via gulvluke til innvendig bratt trapp fra 1.etasje.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger med laft opplyst utvendig isolert med 15 cm mineralull, utvendig stående og liggende ukantet kledning. Opplyst gavlspisser etterisolert med ca 35 cm mineralull mot øst og ca 15 cm mot vest.

Opplyst nyere bjelkelag ved kjøkken og stue 1.etasje med 20 cm mineralull. Opplyst etterisolert skråhimlinger med 20 cm mineralull. Adkomst 2.etasje via skyveluke og trapp kjøkkenhimling. Utvendige overflater med liten bruksslitasje byggeåret tatt i betraktning. Kledning fra antatt 2013/17. Opplyst sist overflatebehandlet 2020.

Dører og vinduer

Varevinduer med faste sprosper. Enkelte vinduer med isolerglass opplyst fra 1980. Vinduer opplyst rehabilitert ca 2002, samt remontert med nye omramminger og tettemasser ved 7 vinduer 2017.

Innerdører med heltre. Tett ytterdør med heltre. Montert dobbel vindfangdør. Dører og vinduer av blandet alder, enkelte med noe justeringsbehov. Noe terskelslitasje.

Takkonstruksjon med yttertakk

Saltakskonstruksjon og tekking med metallplater, opplyst fra ca 1977. Ingen tegn til skader eller lekkasjer ved tekkingen. Montert takstige. Renner og nedløp av metall antatt fra 2013/14.

Verditakst - fast eiendom

Piper, ildsteder og oppvarming

Innvendig ett-løps natursteinspipe, Leca til over tak. Pusset pipeløp over tak samt ved loftetasje. Murt naturstein ved pipe, peiskappe og brannmurer. Montert vedovn på støpt plate i stue. Funksjon og tilstand ved pipe og ildsted må forøvrig vurderes av fagmann. Ingen opplysninger om påbud etter feierinspeksjon.

Oppvarming med gass og ved.

Bad og vaskerom

Toalettrom. Gulv vegger og himling med heltre. Installasjoner med muldo. Naturlig ventilering med PVC fra muldo, avkast ved yttervegg. Dusjrom under etablering befaringsdagen. Gulv med belegget og vegger med mur og laft. Naturlig ventilasjon via klaffventil ved yttervegg.

Kjøkken

Kjøkken i 1.etasje. Heltrekjøkken med blandet alder. Profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Panel over benker. Åpen løsning for gasskomfyr og kjøleskap. Naturlig lufting via vinduer. Kjøkken med blandet bruksslitasje.

Innvendige overflater

Gulv med behandlet heltre. Gulv fra 2017 i stue. Vegger med laft, ubehandlet og behandlet panel. Himlinger med heltre, åpne bærebjelker ved 1.etasje. 2.etasje med panel. Overflater ved 1. og 2.etasje med blandet bruksslitasje. Enkelte overflater av nyere dato.

Elektrisk anlegg

Montert 12 volt solcelleanlegg. Anlegg med opplyst 1 stk 80 Watt og 1 stk 210 watt solcelle. I tillegg montert 2 stk solceller 2020 med antatt tilsammen ca 500 Watt. Batterikapasitet på 1210 Ah.

VVS-installasjoner

Oppvaskkum i kjøkken.

Generelt om andre bygg

Vedbod. Grunnforhold som for bolig. Satt på gråstein. Gulv med tre. Yttervegger med laft. Enkel tredør. Tekking med metallplater. Generelt bygning med skjevheter og vedlikeholdsbehov.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.et	60	54	45	9	Stue, kjøkken, toalettrom og vindfang.	Bod med utvendig adkomst.
2.et	25	22	22	0	Trapperom og soverom.	
Sum	85	76	67	9		

Vedbod	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.et	23	21	0	21		Vedbod.
Sum	23	21	0	21		

Sum alle bygninger	108	97	67	30		
---------------------------	------------	-----------	-----------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger.

Verditakst - fast eiendom

Boligareal ved 1 og 2. etasje. 2. etasje med begrenset målbarhet grunnet skråhimlinger. Kjeller uten målbar areal grunnet lav himlingshøyde. Høyde målt til 1,6 meter. Intilbygd bod og frittstående vedbod med sekundære bruksarealer.

Kommentarer til planløsningen

Bolig med kjeller, 1. og 2. etasje. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Soverom med 2 faste sengeplasser.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett

Det er opplyst ikke borett heftet til eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Sameie

Eiendommen er eiet i sin helhet av hjemmelshaver.

Forkjøpsrett

Det er opplyst at forkjøpsrett ikke er heftet til eiendommen.

Eiendomsbrøk

Eiendommen er eiet i sin helhet av hjemmelshaver.

Heftelser

Ingen opplysninger om servitutter. Grunnboksblad må fremskaffes ved et salg.

Servitutter

Ingen opplysninger om servitutter. Grunnboksblad må fremskaffes ved et salg. Opplyst om veg og vedrett ved nabo.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Boligen er ikke utleid.

Kostnader / andel fellesutgifter

Opplyst kr 280,- pr.år i eiendomsskatt og kr 560,- pr.år i avfallsgebyr.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 801 078
	Verdireduksjon	34% - Kr.	612 367
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 188 711
Bygg B: Vedbod	Beregnete byggekostnader	Kr.	50 000
	Verdireduksjon	90% - Kr.	45 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	5 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 193 711
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	198 931
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 393 000

Markedsanalyse

Eiendommen ligger i landlig område ved Tenåsen i Trysil med nedlagte jordbruk og spredt eneboligbebyggelse. Det er omsatt få eiendommer i området det siste året og salgsummene er sprikende. Eiendommens åpne beliggenhet burde gjøre denne eiendommen attraktiv.

Eiendommen vurderes som spesiell ved at opprinnelige innvendige overflater i stor grad er beholdt.

Verditakst - fast eiendom

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:

Markedsverdi
Kr. 750 000,-

Sted og dato

Elverum 19.08.2020



Knut Roger Furuseth

Vidar Baastad

Dokumentkontroll

Fremlagt

Bilder fra rehabiliteringsarbeider av bjelkelagskonstruksjoner.
Panteattest må fremlegges ved et salg.

Spesielle forhold