

Verditakst - fast eiendom

Kvennbekkveien 69

2450 RENA
Gnr. 36 Bnr. 113
Åmot kommune

Benevnelse

Enebolig.

Hytte.

Låve/fjøs.

Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

Tomteareal**BRA**

118 m²

25 m²

90 m²

46 070 m²

Markedsverdi

Kr. 2 950 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 579448

Befaringsdato 03.11.2021

Rapportdato 11.11.2021

Rapportansvarlig

Akershus Takst AS
Takstingeniør: Tommy Strøm
Brånåshagen 39, 2019 SKEDSMOKORSET
Tlf.: 405 35 802
E-post: post@akershus-takst.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/579448>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Kvennbekkveien 69	Gnr.		Bnr.		Fnr.		Snr.		Bolignr.	
Postnr./sted	2450 RENA	36		113							
Område/bydel											
Kommune	Åmot										
Rekvirent	Kevin Somchue Rudolfsen og Mads Hallquist Rudolfsen										
Hjemmelshaver(e)	Kevin Somchue Rudolfsen og Mads Hallquist Rudolfsen										
Befaringsdato											
Tilstede/opplysninger gitt av	Undertegnede										

Premisser - generelle opplysninger

Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Boligsalg rapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Sammendrag

Småbruk med enebolig oppført i 1954. Eiendommen har beliggenhet på Deset i Åmot kommune. Småbruket ligger ca. 23 km. nord for Rena Sentrum. Bygningsmassen har enebolig, hytte, låve/fjøs, uthus, stabbur og lekestue. Eneboligen er opplyst "være oppført i ca. 1950. Øvrige bygninger er av ukjent alder.

Arbeid utført i senere tid:

Diverse innvendige og utvendige oppgraderinger utført i perioden 2012-2014.

Oppvarming: Strøm- og vedfyring.

Varmepumpe montert i 1.etasje. Eier har opplyst at det er elektrisk gulvvarme ved kjellergulv. bad, på vaskerom og i trappegang.

Boligen ble oppgradert med normal standard i forhold til oppføringstidspunkt. Mindre gjenstående arbeid med diverse avslutninger. samt renovering av eldre overflater.

Betongtrapp til inngang, rekkverk av stål. Det er etablert energibrønn i 2012 i flg. eier for fremtidige tomter. Eier har opplyst at det er lagt jordkabel fra bolig frem til hytte, uthus og låve/fjøs i 2012. Det er satt opp bom med fjernkontroll/kode ved steingjerde inn til tunområde. Eier har opplyst at det er borebrønn fra 2012. Privat avløp med kummer og spredegrøfter i flg. eier. Nye utvendige avløpsrør til kummer fra 2012 i flg eier. Lagt ut og nedgravet ledningsstrek fra boligen til øvrige bygninger for TV og internett i flg. eier. Opparbeidet vei. Tynnet ut skog.

Verditakst - fast eiendom

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendom med beliggenhet ved Deset som ligger ca. 23 km. nord for kommunesenteret Rena i Åmot kommune.

Dagligvare, post, skole og barnehage på Rena.

Området har spredt boligbebyggelse, fritidsboliger og jord/skogbruk. Normale solforhold, utsikt mot vest. Friarealer ligger nært til småbruket.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt. Eiendommen antas å ligge i et LNF-område med tillatt spredt boligbebyggelse.

Eiendommens tomt

Tomteareal	46 069,6 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	-------------------------	-----------	------	--

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

Eiendommen er tilkoblet privat vann og avløp.

Tomten er slak og skrånet. Felles privat, gruslagt vei med flere brukere, tilknyttet asfaltert fylkesvei. Gruset innkjøring med oppstillingsplasser på tun. Hage er opparbeidet med plen rundt bolig. Platting med skiferheller foran inngangsparti. Steinmur langs vei mot nedre del av tomten. Forøvrig naturtomt.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig.	1954	2012-2014
Hytte.	ca. 1975	
Låve/fjøs.	Av ukjent alder	
Uthus.	Av ukjent alder	
Stabbur.	Av ukjent alder	
Lekestue.	Av ukjent alder	

Likningsverdi (år)				
Kjøpsår				
Forsikringselskap	Ikke fremlagt	Type forsikring		Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnen antatt bestående av steinrik jord. Antatt fundamentert på støpte søiler.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Yttervegger er antatt isolerte med ca. 100 mm. sagflis. Denne har noe mangelfull ventilering.

Dører og vinduer

Vinduer er hovedsakelig med varevinduer fra byggeår. Vinduer på kjøkken i isolerglass, vinduene er fra 1986. Doble vinduer i kjeller, et vinduene på bad er avblendet med fliser/Litex.

Malt ytterdør med glassfelt opplyst å være fra 2012. Innvendige dørblad hovedsaklig med malte finerte overflater. Dører og vinduer av ulik alder.

Verditakst - fast eiendom

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak tekket med stålplater, tekkingen er opplyst til å være fra 2011. Renner og nedløp av metall.

Piper, ildsteder og oppvarming

Innvendig ettløps teglstienpipe med luftekanal. Synlig tegl ved pipe over tak. Pusset og malt pipevange og brannmur. Sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovn i stue 1.etasje, på fliser. Tilkoblet vedovn i et soverom i 2. etasje på metallplate. Løs vedtakke plassert på bad i kjeller.

Piper og ildsteder må vurderes av det lokale brann- og feievesen.

Bad og vaskerom

Bad i kjeller, opplyst å være fra 2012. Gulv og vegger er oppført med fliser. Gulvnivået er nedsenket ved dusjrom. Installasjoner med dobbel stålservant i innredning, dusjkabinett og boblebadekar. Dusjkabinettet er plassert i etablert dusjrom ved bad. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vaskerom/teknisk i kjeller, opplyst å være fra 2012. Gulv og vegger er oppført med fliser. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Benkeinnredning med vaskekum.

Eget WC i kjeller med toalett.

Kjøkken

Kjøkken i 1. etg er opplyst til å være fra 2012. Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminat benkeplate. På kjøkkenet er det integrert komfyr med platetopp og oppvaskmaskin.

Innvendige overflater

Gulvene er belagt med parkett og fliser på bad og WC. Vegger er belagt med tapet, malt panel og fliser på bad og WC, samt fliser mellom overskap og benkeplate på kjøkken. Alle himlinger er belagt med himlingsplater, malte plater og malt panel.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med jordfeilautomater plassert i 2.etasje. Strømskap er opplyst å være fra 2012. Inntak med jordkabel. 3-fas 230V anlegg og

50Ahovedsikringer. Montert overspenningsvern.

Åpent spredenett. Installasjoner med blandet alder, ved kjeller og kjøkken fra 2012. Elektrisk gulvvarme ved kjeller.

Downlights ved vaskerom og bad. Ingen opplysninger omtilsyn av el-anlegget. Funksjon og tilstand må forøvrig vurderes av fagmann.

VVS-installasjoner

Inntaksledning med PEL-plast. Dykkpumpe i brann og trykktank i kjeller. Montert tank opplyst forsalttilsetting av drikkevann.

Innvendige forbruksvannledning med Cu-rør, lagt rør-i-rør til bad. Varmtvannsbereider på 200 l fra 2012, plassert i vaskerom. Stoppekran i kjeller.

Rørøpplegg og armaturer bad, vaskerom og kjøkken er opplyst å være fra 2012. Utekran med stengefunksjon i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Kloakklufting til over tak. PVC-sluk ved bad og vaskerom i kjeller.

Annet

Parabolanlegg er montert. Bredbåndstilknytning via satelittantenne.

Verditakst - fast eiendom

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Dører og vinduer: Gjenstående arbeider ved ytterdør, utvendig eksponert byggeskum.

Takkonstruksjon med yttertak: Takstige og snøfangere må monteres.

Piper, ildsteder og oppvarming: Funksjon og tilstand ved pipe og ildsteder må forøvrig vurderes av fagmann.

Bad og vaskerom: Gulv og vegger med fliser, noe gjenstående flisarbeid.

Elektrisk anlegg: Funksjon og tilstand må forøvrig vurderes av fagmann. Samsvarserklæring av elektriske arbeider må fremlegges.

VVS: Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Generelt om andre bygg

Hytte. Byggeår ca. 1975. Tretrapp til overbygget inngangsparti. Etablert 4 sengeplasser.

Fundamentert på betonggrunnmur, Lecapunkter ved tilbygget vindfang og overbygget inngangsparti. Stubbeloft mot kryperom, nivåtrinn gulv mot tilbygg. Yttervegger i ca 5" maskinlaft, tilbygg i bindingsverk med utvendig stående panel.

Saltak tekket med bølgeeternit. Renner av plast, uten nedløpsrør. Koblede vinduer. Innerdører i tre med sponspeil.

Ytterdør i tre. Innvendige flater med lakkerte tregulv, vegger med laft/panel og himlinger med panel. Skråhimlinger med synlige tømmeråser. Pipe tilknyttet vedovn i stue. Enkel kjøkkenbenk. Montert luft/luft varmepumpe i stue fra 2012. Innlagt strøm i 2012. Uten vann/avløp.

Låve/fjøs av ukjent alder. Låvebru. Låve og mellombygg fundamentert på steinmur/-punkter, fjøsdel med gjødselkjeller fundamentert på betongmur. Betong- og

tregulv. Låve med laftet utførelse og fjøs med pusset murverk, forøvrig bindingsverk med stående kledning. Dører og porter i treverk. Saltak tekket med asfaltimpregnerte bølgede trefiberplater, uten renner og nedløp. Opplyst innlagt strøm.

Uten vann og avløp. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov.

Uthus. Ukjent byggeår. Tretrapp til begge boder. Fundamentert på steinpunkter. Jord- og tregulv. Panel vegger/himling en bod. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Dører i treverk. Enkle vinduer ved en bod. Montert pipe og åpen grue. Saltak tekket med bølgeblikk. Uten renner og nedløp. Innlagt strøm fra 2012. Uten vann og avløp. Bygning med preg av slitasje/elde og vedlikeholdsbehov.

Stabbur av ukjent alder. Tretrapp til lite overbygg foran inngang. Fundamentert på steinpunkter. Tregulv. Yttervegger med laftet utførelse. Dør i treverk. Saltak tekket med eternitplater. Uten renner og nedløp. Uten strøm, vann/avløp.

Lekestue. Overbygget liten terrasse foran inngang. Antatt satt på Lecasteiner. Uisolerte yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Enkle vinduer og en enkel lav

tredør. Innvendig med tregulv og vegger/himling med bord. Saltak tekket med stålplater. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm. Bygning med preg av slitasje/elde 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 "Taksteringsbransjens 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Verditakst - fast eiendom

Enebolig.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller.	42	36	36	0	Bad, toalett, vaskerom og trappegang.	
1. etg.	51	47	47	0	Stue, kjøkken, gang og vindfang.	
2. etg.	37	35	35	0	2 soverom, omkleddingsrom og gang.	Raftebod, ikke medberegnet i areal.
Sum	130	118	118	0		

Hytte.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etg.	0	25	0	25		Stue, kjøkken, soverom og vindfang.
Sum	0	25	0	25		

Låve/fjøs.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller.	0	0	0	0		Gjødselkjeller, ikke målbart areal.
1. etg.	98	90	0	90		Fjøs, låverom.
Sum	98	90	0	90		

Uthus.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etg.	25	23	0	23		Vedbod og bakstrom.
Sum	25	23	0	23		

Stabbur.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etg.	9	8	0	8		Lagerrom.
Sum	9	8	0	8		

Sum alle bygninger	262	264	118	146		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Bolig med fullt bruksareal ved kjeller og 1.etasje. 2.etasje med skrå himlinger og redusert målbarhet grunnet lav himling (< 1,9 m).

Kjeller med p-rom, målt himling 2,17-2,30 m. Utvendig platting uten beregningsmessig areal.

Hytte samt øvrige bygninger er medtatt som s-rom.

Arealene er målt opp på stedet.

Kommentarer til planløsningen

Boligen har en god planløsning.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Verditakst - fast eiendom

Borett

Det er heftet borett til eiendommen. Opplyst tinglyst borett på eiendommen for Olaf Edvard Rudolfsen.

Forkjøpsrett

Det er ikke kjent om det er forkjøpsrett heftet til eiendommen.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig.	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 300 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	690 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 610 000
Bygg B: Hytte.	Beregnete byggekostnader	Kr.	650 000
	Verdireduksjon	33% - Kr.	214 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	435 500
Bygg C: Låve/fjøs.	Beregnete byggekostnader	Kr.	400 000
	Verdireduksjon	60% - Kr.	240 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	160 000
Bygg D: Uthus.	Beregnete byggekostnader	Kr.	60 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	30 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	30 000
Bygg E: Stabbur.	Beregnete byggekostnader	Kr.	60 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	33 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	27 000
Bygg F: Lekestue.	Beregnete byggekostnader	Kr.	12 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	6 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	6 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 268 500
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	700 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 968 000

Markedsanalyse

Markedsverdien er satt på bakgrunn av standard, størrelse og beliggenhet, og utifra hva tilsvarende eiendommer er omsatt for i senere tid.

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. 2 950 000,-

Sted og dato

Skedsmokorset, 07.11.2021



Tommy Strøm

Dokumentkontroll

Verditakst - fast eiendom

Fremlagt

Boligopplysninger er innhentet fra eiendomsregisteret EDR, samt tidligere verditakst.