

RAPPORTANSVARLIG:  
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad  
Øvrebygde 324, Hellebekk,  
3650 TINN AUSTBYGD  
Tlf: 91832880/ 35098688  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com

## VERDI- OG LÅNETAKST

### FAST EIENDOM



<b>Adresse</b>	<b>Mogan 81 , 3650 TINN AUSTBYGD</b>
<b>Matrikkelnr.</b>	<b>Gnr. 6 Bnr. 29</b>
<b>Kommune</b>	<b>TINN</b>
<b>Hjemmelshaver(e)</b>	<b>GRASDALEN HANS G, GRASDALEN TORLEIF</b>
<b>Dato for befaring</b>	<b>04.12.2015</b>
<b>Bruksareal:</b>	<b>209 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruksareal primærdel (P-ROM):</b>	<b>151 m<sup>2</sup></b>
<b>Tomteareal:</b>	<b>1 750 m<sup>2</sup></b>
<b>Normal markedsverdi:</b>	<b>kr 1 025 000</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>kr 925 000</b>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?  
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller  
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Mogan 81		Gnr. 6	Bnr. 29	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 3650	Poststed TINN AUSTBYGD	Kommune TINN		Område/bydel Austbygde		
Rekvirent Advokat Øivind Rogne Olsen						
Hjemmelshaver(e) GRASDALEN HANS G, GRASDALEN TORLEIF						
Tilstede/opplysninger gitt av Utlånte nøkler					Besiktigelsesdato 04.12.2015	

## Premisser - Generelle opplysninger

Dette er en verdi og lånetakst, ikke en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt. Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil og mangler kan forekomme. Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger som eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger 2008. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil betegnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn. Det kan være noe usikkerhet om forholdet mellom P- og S-ROM, men totalt BRA skal være korrekt.

Bygningen er bygget i en tid med andre forskriftskrav blant annet til snøbelastning, isolasjon og tetthet

Inspeksjonen ble begrenset på grunn av: snø på mark og tak.

NB! DENNE TAKSTEN MÅ IKKE FORVEKSLES MED EN TILSTAND/BOLIGSALGSRAPPORT SELV OM ENKELTE SKADER/SVAKHETER ER NEVNT.

## Sammendrag

Hus er bygd etter andre lover og forskrifter og det inn bærer blant annet at energikrav og krav til tetthet ikke var de samme som dagens bygg har krav om.

Det må på regnes en del kostnader for å få en bolig som tilfredsstillter dagens krav til kjøkken, bad, etc.

2.etg. har et stort rom hvor man kommer opp fra trapp som muligheter for innredning slik at 2.etg. blir mere funksjonell.

Intereserte bør lese hele rapporten og gjennomgå hele bygget for å danne seg et bilde av muligheter som boligen har.

Tomteareal er i følge eier større enn hva som er registrert i WebMatrikkelen. Eier viser til skyldelingsforretning som er tinglyst i 1965 som viser 1750m<sup>2</sup>.

## Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i Mogan 81 i gang avstand til Austbygde sentrum i Tinn Kommune. Avstand til Atrå barne -og ungdomskole, ca. 6,0km, kolonialforretning ca.4-500,0m. Avstand til Rjukan, ca. 31,0km. Eiendommen ligger i et rolig miljø. Fra området er det kort avstand til friluftsområder sommer og vinter. Gaustablikk området ligger ca. 46,0km fra området med utbygget alpinsenter med flere ned farter, hotell, lysløyper for vanlig skigåing m.m. Avstand til opp kjørte skiløyper i Skirvedalen, ca. 12,0km.

## Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i kommuneplan Tinn og ligger LNF område sone for spredt boligbyggelse.



## Eiendommens tomt

<b>Tomteareal (m<sup>2</sup>)</b> 1 750	<b>Type tomt</b> Eiet
<b>Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)</b> Eiendommen har offentlig vann-og kloakk og er tilknyttet offentlig veg. Tomta er opparbeidet med plen/gravekst.	
<b>Terrengforhold</b> Bygningen ligger i en skjæring hvor bakvegg mot terreng er av betong og utforet med trevegg på innvendig side i WC(såkalt risikokonstruksjon). Tomta er opparbeidet i nærområde til bolig og noe gjengrodd de senere årene. Det er støpt betongmurer i sluse for trapp ned til kjeller. Metalltrapp m/gitterrister som repo og trinn foran ytterdør til bolig	

## Eiendommens bygninger

	<b>Type bygg</b>	<b>Byggeår</b>	<b>Rehab./ombygd år</b>
A	Enebolig	1966	
	<b>Likningsverdi (år)</b> Kr. 240.424	<b>Kjøpsår</b>	<b>Kjøpesum / Kostpris</b>
	<b>Forsikringsselskap</b> IF Skadeforsikring NUF	<b>Polisenummer</b> 8261591	<b>Type forsikring</b> Fullverdi

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antar stein og grusgrunn med betongfundamenter.

Betongmurer m/ytongplank synlig der yttervegg ikke er pusset.

Betongvegger rundt trapp fra terreng og ned ytterdør i kjelleretasje. Trapptrinn er mosekledd. Gulv foran ytterdør mangler sluk(ikke i følge eier) og det kan resultere i vann mot dør ved tinning av snø samt store nedbørsmengder.

Eier opplyser om at det er sluk i gulv utenfor ytterdør i kjeller. Det kan sikkert stemme at det er tilfellet men at sluk var tildekket med mose. Kjeller nedgang har ikke takoverbygg og det kan derfor i perioder bli mye vann som sluk ikke klarer å ta i mot.

Det ble registrert og målt fuktighet i bunn av yttervegger i kjeller, hvor fuktmåler indkerte opptil maksimalt utslag. Det ble registrert salt utslag i vaskerom, gang 1, etc.

Skjøt i vinylbelegg i gang 1 som antas og ha åpnet seg på grunn av vanntrykk fra grunn.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Antar 98mm bindingsverk m/100mm isolasjon, utvendig stående kledning og panel/plater innvendig. Kledning er montert tett nedtil sålebensbeslag på vinduer. Kledning er tørr og trenger behandling.

Etasjeskille mellom u.etg. og 1.etg. og 1.etg. og 2.etg. består av trebjelkelag med panel som himling i kjeller og tregulv i 1. og 2.etg. isolert med 150mm isolasjon(oppgitt i byggetilatelse).

### Dører og vinduer

Vinduer består av inner og ytterrammer med enkelt glass og antas og være var byggeår. Noe løst kitt rundt glass og kondensskader mellom inner og ytterrammer.

Det er registrert slitasjer i vindus rammer

Innandslående ytterdør u/tetningslist i 1.etg.

Innandslående ytterdør u/tetningslist i kjeller. Fuktskader på terskel/list på utvendig side.

Innvendige dører er slette og finert overflater med unntak av dør mellom gang 2 og stue som har rillet glass i dørblad.

Innendig dør mellom kjøkken og stue er skyvedør.



### Takkonstruksjon med yttertak

Takstoler m/taktro, antar papp. Tak var dekket med snø og det er derfor vanskelig å registrere type overflate og tilstand. Vindski er malingslitt. Eier opplyser om at det er lagt nytt takk i 2010.

Stål takrenner med nedløp.

Beslag i overgang takhatt og Shingeltekking har ujevn tilpasning til Shingeltekking og bør sjekkes opp.

Loft hadde lufting i gesims.

### Piper, ildsteder og oppvarming

Teglpiper som har beslag i bunn pipe ned mot Shingeltekking. Fuger på pipestokk på tak bør sjekkes opp og pipe impregneres.

Jøtul kamin i stue, metallplate under ovnsdører.

Vedovn i soverom i 2.etg.

Feieluke i pipe er plassert i bod i kjeller. Lukkemekanisme på luke er rustet fast og feieluke er derfor ikke åpnet. Merker etter sotvann under luke.

Tinn Brannvesen bekrefter 12.11.2015 at det ikke er registrert noen avvik på fyringsanlegget.

Panelovner i øvrige rom.

### Bad og vaskerom

#### Bad:

Servant(skade på emalje) på skap m/et greps blandebatteri overskap m/speil, dusjkabinett m/blandebatteri med temperaturinnstilling, toalett.

Ventilasjon: Ventil i himling som antas å gå opp i takhatt over tak(antar etter innkassing på loft/2.etg.)

Himling: Malte plater m/list i skjøt.

Vegger: Våtromstapet. Tapet er oppfliset i bunn vegg og løsnet fra underlag.

Gulv: Våtromsbelegg m/sluk. Merker på belegg etter dusjkabinett sine føtter.

Gulvet har noe ujevnt fall sluk

Høydeforskjell fra topp belegg under dør og topp sluk: er ca. 25mm.

Bad manglet lys under beføring.

#### Vaskerom:

Skyllekar på vegg m/to greps blandebatteri samt plass til vaskmaskin, tørketrommel.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i ventil i luftpipe samt ventil i yttervegg.

Himling: Faspanel.

Vegger: Pusset betong.

Gulv: Betonggulv m/sluk. Gulv har fall til sluk.

### Kjøkken

Eldre kjøkkeninnredning m/finerte dører og skuffer, overskap er er skrå, laminat benkplate m/benkbeslag m/skylle -og oppvaskum m/to greps blandebatteri. Ventil i luftpipe og ventil i yttervegg.

Himling: Malte plater.

Vegger: Malt plater.

Gulv: Tregulv.



### Innvendige overflater

Himling: Stue; takessplater(vinyl krøllet seg ved taklist), 1 soverom; grunnet takessplater(må sparkles og slipes før maling), forøvrig malteplater(skjøter har åpnet seg).

Vegger: Stue; vekselpanel, 1 soverom; panel, forøvrig malte plater.

Gulv: Kjeller: betonggulv, unntatt i gang1 som har vinylbelegg(åpnet seg i skjøt på grunn av fukt, saltutslag i skjøt), stue; parkettgulv, forøvrig lakkert tregulv. Noe heng i bjelkelag på grunn alder og bruk.

Trapp fra 1.etg. til kjeller består av tretrapp med lakkerte vanger, trinn og rekkverk på en side håndlist på vegg mangler, men åpninger mellom spiller er 115mm. Dagens krav er maksimalt 100mm åpning.

Høyde i trapp gang retning er; 1,74m, dagens krav er 2,0m. Bredde i trapp er 710mm, dagens krav er 800mm.

Rettt trapp m/sving i bunn.

Trapp mellom 1.etg. og 2.etg. består av lakkerte vanger, trappetrinn og håndlist, trapp mangler rekkverk/håndlist motsatt side.

Trapp starter med sving deretter rett trapp.

Høyde i trapp gangretning er 1,84m, dagens krav er 2,0m, bredde i trappeløp er 0.78m, dagens krav er 0,80m

### Elektrisk anlegg

Sikringskap m/skrusikringer. Hovedsikring er 35 Ampere. Hovedsikring indikerer dårlig kapasitet.

Åpent anlegg.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hytter eldre enn 25 - 30 år.

### VVS-installasjoner

Boligen har innlagt kommunalt vann og avløp.

Innvendig kobber vannrør og blanding mellom soil og PVC avløpsrør.

Varmtvannsbereider er plassert i bod i kjeller, hvor gulv ikke har sluk.

Utekran på hageside tilkoblet vannrør innvendig.

### Annet

Terrasse på langvegg med praktfull utsikt mot Tinnsjøen har et areal=9,6m<sup>2</sup> og er består av betongdekke opplagt på betongmurer og har betongtrapp ned til terreng.

Noe mose på overflate betongdekke.

Noe råte på rekkverk.

TV: Antenne på yttervegg.

Terrassemarkise over terrasse og stue vinduer.

El. ledning ut i yttervegg som opplegg for motorvarmer på bil?

Kledning, vindski og vinduer trenger behandling.

### Generelt om andre bygg

#### Uthus :

Bygget er i en svært dårlig forfatning og antas å ikke ha noen verdi hvis den tilhører eiendommen?

## Arealer m.m.

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

### De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

### Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	92	79	22	57
1.etg.	92	83	82	1
2.etg./loft	55	47	47	0
<b>Sum bygning</b>	<b>239</b>	<b>209</b>	<b>151</b>	<b>58</b>

### Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller	Gang 1, vaskerom,	Matbod, 3 boder.
1.etg.	VF, gang 2, 3 soverom, bad, kjøkken, stue	Bod
2.etg./loft	Uinnredet rom m <sup>2</sup> /gulv, 1 soverom	

### Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>239</b>	<b>209</b>	<b>151</b>	<b>58</b>

### Kommentarer til arealberegningen

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.  
 Bruttoareal(BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.  
 Bruksareal(BRA) er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.  
 BRA er målt på stedet med laser og BTA er beregnet.  
 Angitt bruksareal for P-rom og S-rom kan det være usikkerhet i forholdet mellom disse; dvs total areal BRA er korrekt.  
 Uinnredet rom som adkomst til soverom i 2.etg. er angitt som P-rom ettersom det er adkomst til soverom.  
 Noen arealer forsvinner på grunn av skråtak. Takstbransjens regler for arealmåling. Denne tar utgangspunkt i Norsk Standard.  
 Arealer for trapper og ganger er tatt med som P-rom.

### Kommentarer til planløsningen

Vanlig planløsning ut i fra byggeår og hva bygningen i utgangspunktet var beregnet for



## Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

### Borett:

Utskrift av grunnbok, ajour pr.: 29.10.2015

### HJEMELSOPLYSNINGER

#### Hjemmelsehavere:

04/10/199 3190

#### HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum:0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

Navn: GRASDALEN HANS G

F.NR: 160433 IDEEL: 1/2

Eiers adresse:

Navn: GRASDALEN TORLEIF

F.NR: 300337 IDEEL: 1/2

Eiers adresse:

### PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

### SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSER OG AREAL. FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HEVISES TIL HOVEDBRUKET/AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert.

### GRUNNDATA

09.11.1965 2027

#### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0826/6/15//

### RETTIGHET PÅ EIENDOM

#### Servitutter:

06.12.1965 2252

#### BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: 0826/6/15//

Bestemmelse om vann/kloakledning

## Økonomi

### Kostnader / andel fellesutgifter:

Kommunale avgifter: Kr.9.960,-

Forsikring: antar kr. 4.500,-

Stipulerte vedlikeholdskostnader: kr.4.500,-





## Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		kr 1 455 300
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 33 %	kr 480 249
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= kr 975 051
Samlet sum beregnede byggekostnader		= kr 975 051
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ kr 255 371
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= kr 1 230 000</b>

## Markedsanalyse

Eiendommen vurderes som lett omsettbart i dagens marked med god etterspørsel etter denne type eiendom. Det vanligvis er lett omsettlige eiendommer som ligger i Austbygde og en forutsetning at denne eiendom ligger i samme kategori. Eiendommen har fin utsikt mot Tinnsjøen, båthavne, vestover mot boligfeltene i Austbygde, innover mot Atrå og mot Mæl. Når det gjelder utleie vil det også være kurant, men man vil ikke kunne oppnå pris som forrenter låneverdien i dette tilfellet. Eiendommen vil kunne omsettes i område

## 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:

<b>Dagens normale salgsverdi:</b>	<b>kr 1 025 000</b>
<b>Anbefalt låneverdi:</b>	<b>kr 925 000</b>

## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Hellebekk, 11.01.2015

Nils Gjelstad

## Dokumentkontroll

Fremlagt:

Vedlagt: