

SALGSOPPGAVE

MOGAN 81
3650 Tinn Austbygd



GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER

Adresse: Mogan 81, 3650 Tinn Austbygd

Matrikkel: gnr. 6 bnr. 29 i Tinn.

Tomt: Selveier

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i en sørvesthelling på Mogan ved Tinnsjøen, i underkant av én kilometer fra Austbygd sentrum. Boligen har tinglyst adkomstrett fra den kommunale Moganveien og opp til huset. Huset ligger rolig og fredelig til, med lite innsyn og god avstand til nærmeste nabo. Eiendommen grenser for det meste til innmark på gårder. Eiendommen er på 1,75daa med det vesentlige av arealet nedenfor boligen, med flott utsikt mot Tinnsjøen og fjellene rundt.

BYGNINGSTEKNISK

Det er utarbeidet verdi- og lånetakst for eiendommen datert 13.12.2015, og vi oppfordrer til nøye gjennomgang av rapporten som er å anse som en del av denne salgsoppgaven. Det presiseres at en verdi- og lånetakst ikke er en tilstandsrapport som er ment å beskrive eiendommens tekniske tilstand. Arealer angitt med BTA/BRA/P-ROM/S-ROM er hentet fra vedlagte verdi- og lånetakst. Øvrige arealer som oppgis i denne salgsoppgaven er gulvareal beregnet av megler med laseravstandsmåler. Det kan være mindre og ubetydelige avvik ved disse målingene/beregningene.

Byggeår

Boligen er oppført i 1966.

Etasjer

Boligen har 1,5 etasjer og kjeller.

Grunnforhold/Fundamentering/grunnmur og kjellergulv

Takstmann antar at boligen er fundamentert på stein og grusgrunn med betongfundamenter. Betongmurer med ytongplank som er synlig der yttervegg ikke er pusset.

Trappen fra hage og ned til kjellerdør er av betong. Ifølge selger er det sluk ved kjellerens ytterdør, men takstmann har lagt til grunn at dette ikke er tilfellet.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

I følge takstmann er boligen oppført i 98mm bindingsverk med 100mm isolasjon, utvendig stående kledning, med panel/plater innvendig.

Takkonstruksjon m/tekking, takrenner, nedløp og beslag

Takkonstruksjon er takstoler med taktro.

Takrenner og nedløp er av stål. Ifølge selger ca. 5 år gammelt.

Taket er tekket med shingel, ifølge selger ca. 5 år gammelt. Beslag i overgang til takhatt.

Pipe og ildsteder

Ifølge takstmann har boligen teglsteinspipe, med beslag mot shingeltekket.

Det er en Jøtul kaminovn i stue med plate under ovnsdører.

Vedovn i soverom 2. etg.

Feieluke er plassert i bod i kjeller. Tinn Brannvesen bekrefter 12.11.2015 at det ikke er registrert avvik på fyringsanlegget.

Vinduer og dører

Ifølge takstmann består vinduer av inner- og ytterrammer med enkelt glass som antas å være fra byggeår.

Inngangsdør er innadslående uten tetningslist. Ytterdør i kjeller er innadslående uten tetningslist.

Innvendige dører er slette med finerte overflater, med unntak av dør mellom gang og stue som har rillet glass i dørblad. Innvendig dør mellom stue og kjøkken er skyvedør.

Terrasse

Gulv består av betongdekke på betongmurer, med murtrapp ned til terreng, rekkverk av tre og persienne som henger over.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og vedfyring.

Elektrisk

Boligen har sikringsskap i kjeller med skrusikringer. Hovedsikring på 35 Ampere. Åpent anlegg.

VVS

Boligen har innlagt offentlig vann og avløp. Innvendige vannrør er kobberledninger, avløp en blanding av soil og PVC avløpsrør.

Varmtvannsbereider er plassert i bod i kjeller (uten sluk).

TOMT

Tomten er på 1,75daa i henhold til tinglyst skylddelingsforretning.

Tomten ligger i skrånende terreng. Hagen er blitt noe gjengrodd de senere år, men her har tidligere vært opparbeidet plen, en liten åkerlapp til selvdyrking av poteter m.m., samt frukttrær rundt i hagen. I hagen er det planert et stykke som går ut fra huset, hvor det er en koselig liten plass med benk og flott utsyn.

Det er også et fint furutre i hagen, samt en del andre trær på nordvestsiden av tomta som hindrer innsyn fra naboer.

BYGNINGEN (209 kvm BRA)

Arealer

1. Samlet bruttoareal (BTA) er 239 kvm
2. Samlet bruksareal (BRA) er 209 kvm
3. Samlet primærrom (P-ROM) er 151 kvm
4. Samlet sekundærrom (S-ROM) er 58 kvm

Boligen har 1,5 etasjer og kjeller.

1. etg. inneholder: Entré, innergang, kjøkken, stue, bad med toalett, 3 soverom og bod.

2. etg. inneholder: Uinnredet rom m/gulv, 1 soverom

Kjeller inneholder: Gang, vaskerom, matbod og 3 boder

1. ETASJE:

ENTRÉ (Ca. 1,6 kvm)

I entréen er det vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og i taket er det plater. Det er listverk i overgang mellom gulv, vegger og tak, samt rundt dører. I dør mellom entré og innergang er det dør med rillete glass i dørblad. Det er en tretrapp opp til 2. etasje fra entréen.



INNERGANG (Ca. 9,64 kvm)

Innergangen har tregulv, og malte plater i vegger/tak. Gjennom innergangen har man adgang til bad, soverommene i 1. etasje, kjøkken, stue samt trapp ned til kjeller. Det er en panelovn på veggen mot baderomsdøren, taklampe og tre enkle stikkontakter.



Innergang mot entréen



Innergang sett fra stue

BAD (Ca. 4,2 kvm)

Badet har inngang fra inngangen rett ved det ene soverommet. Badegulvet har våtomsbelegg og det er sluk foran servanten. På veggene er det våtromstapet av eldre årgang, og i taket er det malte plater med list i skjøt. På badet befinner det seg en vaskeservant med underskap, dusjkabinett og toalett. Over servanten er det montert et speil med hylle og to små skap. Over speilet er det montert en lyststoffarmatur. I veggen ved dusjkabinettet er det en lufteventil som gir naturlig ventilasjon, og på veggen ved døren er det en stråleovn.



KJØKKEN (Ca. 11,3 kvm)

Kjøkkenet har inngang både fra innergangen og stuen. På kjøkkenet tregulv, malte plater på vegger og i tak. Det er godt med skapplass. Benkeplaten er én del med laminat, og resten metallbeslag ved oppvaskkum/utslagsvask. Ved vasken er det et togreps blandebatteri. Kjøkkenet har et vindu som vender mot nord, under vinduet er montert en panelovn. Det er lufteventil i yttervegg og i luftepipe.



Kjøkkenet sett fra dør til stuen



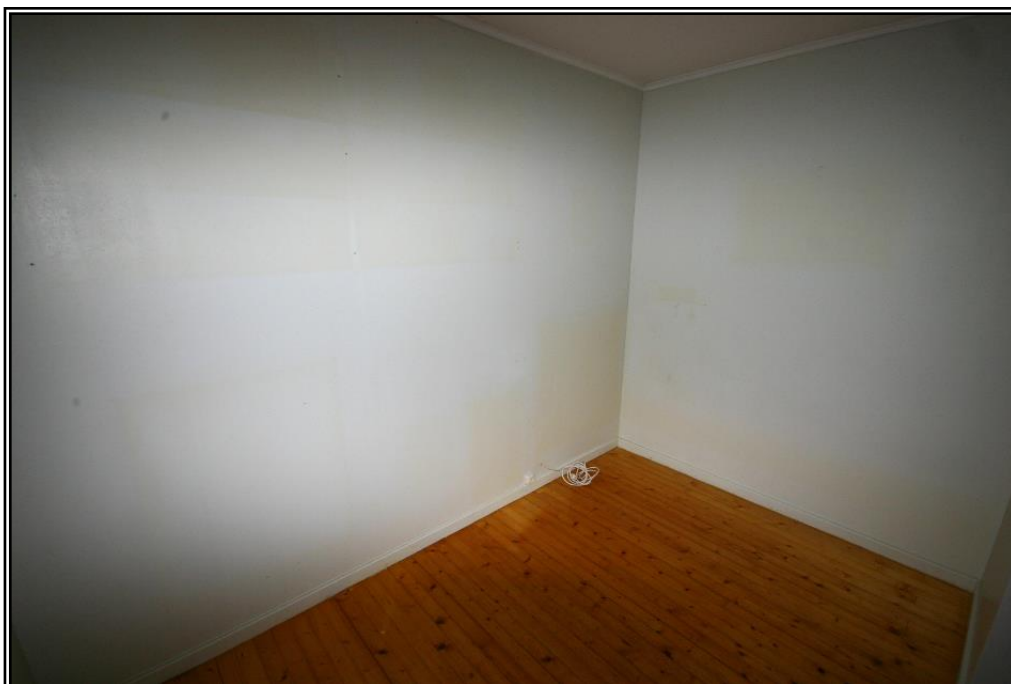
STUE (Ca. 29,7 kvm)

Inngang både fra innergang og kjøkken, gjennomgang til terrasse. Stuen er stor og romslig med en spisestuedel og en sofadel. Store vinduer som gir gode lysforhold, med fin utsikt mot hagen og Tinnsjøen. Stuen har parkettgulv, trepanel på veggene og malte plater i taket. Ved vindu/dør til terrasse er det markise. Stuen oppvarmes med en kaminovn og en panelovn. På veggen er det montert 5 doble elektriske kontakter plassert rundt i rommet.



SOVEROM NR. 1 (Ca.8 kvm)

Dette soverommet ligger nærmest entréen, har tregulv og malte plater på vegger og i tak. Rommet har ett vindu som vender mot nord. Det er et stående dobbeltskap på soverommet. Det er montert 1 dobbel og 1 enkel elektrisk kontakt på veggene. Det er panelovn og lufteluke ved vindu.



SOVEROM NR. 2 (Ca. 11 kvm)

Dette soverommet ligger ved siden av badet, og blir soverom nr. 2 i forhold til entréen. Rommet har tregulv og malte plater på vegger og i tak. Rommet har ett vindu som vender mot sør. På veggene er det montert en enkel og 2 doble elektriske kontakter, samt lufteluke ved vindu. Under vinduet er det montert en panelovn. Det er god skapplass på dette rommet, med 4 innbygde skap i veggen mellom dør og vindu.



SOVEROM NR. 3 (Ca. 7 kvm)

Dette soverommet ligger mellom soverom nr. 2 og stuen, med dør til innergang. Som i de andre soverommene er det tregulv og malte plater på vegger og i tak. Rommet har ett vindu som vender mot ut mot sør. I vindusveggen er det montert en ventilasjonsluke, samt en panelovn under vinduet. På veggene er det montert 2 enkle elektriske kontakter. Ved døren er ett stående skap.



BOD (Ca. 0,7 kvm)

I inngangen rett ved entréen og soverom 1, er en bod. I denne boden er det tilrettelagt for å henge fra seg klær, sette fra seg sko etc.



2. ETASJE:

SOVEROM NR. 4 (Ca. 13 kvm)

Dette er det eneste rommet i 2. etasje som er blitt innredet. Som i de andre soverommene er det tregulv og malte plater i tak, men på veggene er det trepanel. Rommet har delvis skråtak. Rommet har ett vindu som vender ut mot hagen. Under vinduet er det montert en panelovn. På veggene er det montert 1 dobbel og 3 enkle elektriske kontakter. Dette rommet kan også varmes opp med en vedovn som står ved døren.



UINNREDET ROM (Ca. 33 kvm)

I 2. etasje av boligen er det meste av arealet uinnredet. Det er godt med plass som gir den rette kjøper mange muligheter til å innrede etter eget ønske/behov. Som en kan se på bildene er det god plass mellom vegg og skråtak, som gir gode lagringsmuligheter på begge sider av rommet.



KJELLER:

I kjelleren er det meget god plass, med flere romslige rom/boder. Gulv og vegger er i betong og ytongblokker, i taket er det trepanel. Det er taklamper i alle rom/boder, samt lufting mellom boder og yttervegger.

KJELLERGANG (Ca. 10,7 kvm)

Fra dør i innergangen i 1. etasje er det trapp ned til kjellergangen. I kjellergangen finner man boligens sikringsskap. Det er lufteventil i veggen og vinylbelegg på gulv. Vinylbelegget er sprukket opp i skjõt, etter hva takstmann antar er fuktgjennomslag i gulv. Det er lufting mellom flere av bodene, samt lufteventiler på yttervegger.



VASKEROM (Ca. 11 kvm)

Dette rommet har betonggulv med sluk. Det er to skyllekummer med et togreps blandebatteri. I veggen er det et dobbelt vindu samt lufteluke.

Fra vaskerommet er det utgangsdør fra kjelleren til hagen, samt gjennomgang til bod 2 og 3.



MATBOD (Ca. 19 kvm)

Matboden kommer man til gjennom kjellergangen, med dør under trappen. I matboden er det godt med hylleplass.



BOD 1 (Ca. 10 kvm)

Denne boden har inngang fra kjellergangen rett ved siden av døren til matboden. I denne boden befinner boligens varmtvannstank seg (OSO Hotwater). Her er også en hylle. Bodene er rektangulære med god lagringsplass.



BOD 2 (Ca. 12,6 kvm)

Bod 2 kommer man til gjennom vaskerommet. I denne boden er det plassert noen hyller, feieluke, samt boligens vannmåler.

Rommet har vindu ut mot hagen og gjennomgang til bod 3.



BOD 3 (Ca. 17 kvm)

Bod 3 har inngang fra bod 2 og meget god lagringsplass.



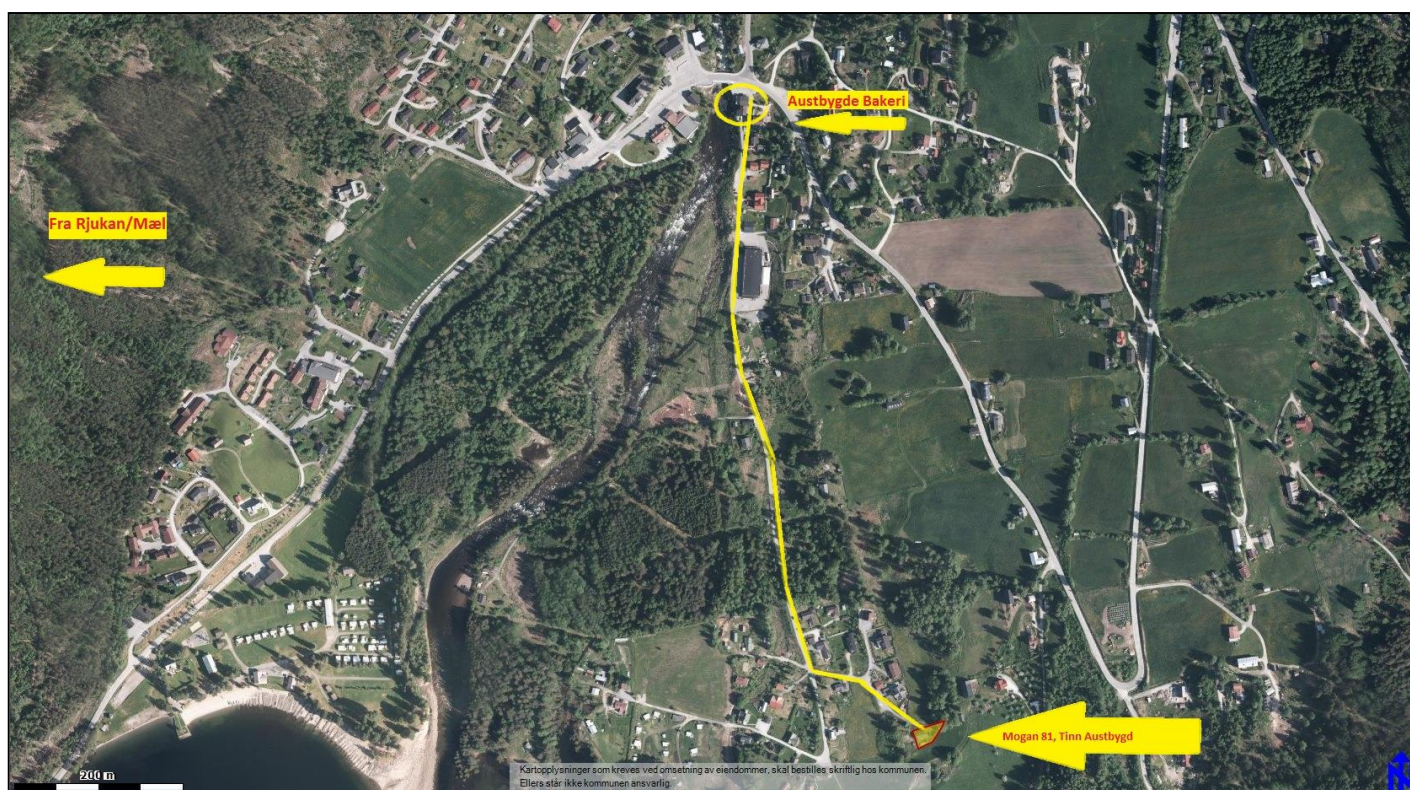
TERRASSE (Ca. 10,3 kvm)

Terrassen har egen utgangsdør fra stuen og ligger skjermet til på sørsiden av huset ut mot hagen. Fra terrassen er det flott utsikt mot Tinnsjøen. Det henger en markise over terrassen.



ADKOMST

Adressen Mogan 81, 3650 Tinn Austbygd, er ikke lagt inn i google maps, og det er usikkert hvorvidt enkelte GPS-tilbydere har lagt inn denne adressen. Skal man kjøre på GPS kan det derfor lønne seg å legge inn Austbygd Bakeri, som ligger midt i Austbygd sentrum. Moganveien begynner ved Austbygd bakeri, og vil være på høyre hånd dersom man kommer fra Rjukan/Tinnsjøveien. Fra bakeriet er det i underkant av én kilometer frem til boligen.



ØVRIG INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Vi oppfordrer alle interessenter å sette seg inn i ovenfor nevnte verdi- og lånetakst. Som en del av salgsoppgaven hører det også med et egenerklæringsskjema utfylt av selgers representant. Det oppfordres også til befaring av eiendommen, gjerne med bistand av fagkyndig.

HEFTELSE

Det forutsettes at eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Tinglyste servitutter på eiendommen:

Ingen servitutter er registrert.

RETTIGHETER PÅ ANNEN EIENDOM

Tinglyst 06.12.1965 med dagboknr. 2252

Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: 0826/6/15//
Bestemmelse om vann/kloakkledning

GRUNNDATA

Tinglyst 09.11.1965 med dagboknr. 2027

Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra
0826/6/15//

FASTE KOSTNADER

Årlige kommunale avgifter for eiendommen er kr. 9.960,-.

Forsikring: takstmann antar kr. 4.500,-.

Vedlikeholdskostnader: takstmann antar kr. 4.500,-.

I tillegg kommer faste utgifter til strøm og eventuelt TV/internett.

FORKJØPSRETT

Det hviler ikke forkjøpsrett på eiendommen.

ADGANG TIL UTLEIE

Det er adgang til å leie ut hele eiendommen eller deler av denne.

ENERGIMERKING

Eiendommen er energimerket og har dårligste energikarakter G tatt i betraktning boligens byggeår og de byggeforskrifter som gjaldt den gang (1966).

KONSESJON

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

BOPLIKT

Det er ikke boplikt for eiendom av denne type og størrelse i Tinn kommune.

OFFENTLIG REGULERING

Området er i reguleringsplan Austbygde øst (i kraft 06.11.1993) regulert til landbruk, men i kommuneplanens arealdel er området regulert til boligformål. Kommuneplanens arealdel er av nyere dato og går foran motstridende eldre reguleringsplaner.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er å anse som en del av denne salgsoppgaven, og det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med denne før bud inngis.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi 2014 som primærbolig/fritidsbolig er kr. 240.424,-.

DIV. TILBUD

Avstanden til Austbygde sentrum er rett i underkant av én kilometer, som vil være gangavstand for de fleste. Her finner man kolonialforretning, bensinstasjon, bakeri/konditori, bank og postkontor i butikk, fargehandel, sybutikk, fysioterapeut, tannlegekontor, legekontor, taxi og samfunnshus for å nevne noe. Her finner man også nærmeste barnehage som er Furuheim barnehage. Her ligger også aldersinstitusjonen Tinn Helsetun.

Nærmeste barne- og ungdomsskole ligger i Atrå med en avstand på ca. 7 km. Denne skolen er nybygd og åpnet i 2010. Der finner man også idrettshall og svømmehall for den som er glad i sport og fysisk aktivitet. Der ligger også kommunens landbrukskontor. I Atrå er det også dagligvarehandel, byggevarehandel, frisør, fotterapeut og veterinær.

Avstanden til Rjukan Sentrum er ca. 31 km. Her finner man forretninger av alle slag, offentlige kontorer, helsehus med apotek, kulturhus, bank, postkontor, tannlegekontorer, taxi med mer. Nærmeste dagligvareforretning på Rjukan er på Bjørkhaug, med en avstand på 27 km.

For øvrig er det ikke mer enn henholdsvis ca. 18,2 km og 19 minutters kjøring til Skirvedalen, 32 km og 53 minutters kjøring til Sandsetdalen og 27,2 km og 45 minutters kjøring til Småroi

med svært fine turmuligheter og andre fritidsaktiviteter sommer som vinter. I Tessungdalen er det skitrekk om vinteren på Bakhusjordet. I Skirvedalen er det fin preparert skiløype om vinteren.

Det er også kort vei til Tinnsjøen hvor det er gode muligheter for fiske, bading og båtliv. Det er mulig å fiske med garn, oter og stang i Tinnsjøen, dog med noen begrensninger i elveosene. Ønsker man å fiske med garn i Tinnsjøen kan man leie garnrett av Statskog. Gjør man det får man mulighet til å sette 3 garn pr. gang. For å kunne benytte seg av dette tilbudet går man inn på inatur.no sin nettside hvor man finner oversikt over hvilke fiskeplasser som er ledige i Tinnsjøen samt kart over hvor de enkelte fiskeplassene befinner seg. Man kan da kjøpe garnrett på nettsiden til inatur.no for 2 sesonger av gangen. Prisen for de enkelte garnplassene varierer fra ca. kr. 1700 – kr. 1900,- for 2 sesonger. Man kan også kjøpe årskort for fiske med stang. Det er et felles fiskekort for fiske med stang i Tinnsjøen, Møsvatn, Måna Utmarkslags fiskevann og i fiskevannene som Hydro eier. Prisen for et årskort er kr. 200,-. Tinnsjøen er et godt fiskevann.

Det er nylig bygd båthavn på Sjøtveit i Tinn Austbygd hvor det er anledning til å få leid båt plass. Det er bare ca. 200 meter fra eiendommen.

Fra Russ bru til Tinnsjøen er det en fin gangsti og kulturområde langs Tessungdalsåi.

SALGSVILKÅR

Eiendommen selges «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9.

Eiendommen selges i ryddet og rengjort stand.

Dersom eiendommens elektriske anlegg, pipe, ildsted, røropplegg av enhver art, byggekonstruksjon av enhver art og eiendommen for øvrig ikke tilfredsstillende de offentligrettslige krav som stilles til den ved avtaleinngåelsen, er dette ingen mangel dersom installasjonen tilfredsstilte slike krav da den ble utført. Selger er derfor uten ansvar for slike forhold.

OVERTAKELSE

Overtakelse avtales mellom selger og kjøper etter budaksept.

PRISANTYDNING

Prisantydning kr. 1.025.000,-

Markedsverdi (normal salgsverdi) i henhold til verdi- og lånetakst kr. 1.025.000,-. Anbefalt låneverdi kr. 925.000,-.

Tinglysingskostnadene kommer i tillegg. Disse må betales av kjøper. Omkostningene dreier seg om dokumentavgift til Staten på 2,5% av kjøpesummen, tinglysningsgebyr til Staten som for tiden er på kr. 525,- for tinglysing av skjøte, pluss eventuelt kr. 525,- for hver pantobligasjon kjøper må la tinglyse i forbindelse med kjøpet og kr. 202,- for pantattest til kjøpers bank.

TOTALPRIS inkludert omkostninger (forutsatt salg til prisantydning og at kjøper må tinglyse ett pantedokument):

	kr. 1.025.000,- kjøpesum til prisantydning
+	kr. 25.625,- dokumentavgift til Staten
+	kr. 525,- tinglysningsgebyr skjøte
+	kr. 525,- tinglysningsgebyr pantedokument
+	kr. 202,- pantattest til kjøpers bank

= kr. 1.051.877,-

Bud skal gis til eiendomsmegleren. Vilkårene for inngivelse av bud til megleren følger av budskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven.

SELGER

Hans Grasdalen, Torleiv Grasdalen.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag er avtalt til 2,5 % av kjøpesummen pluss 25 % mva. dog minimum kr. 16.000,- pluss 25 % mva. Selger betaler dessuten nødvendige utlegg i forbindelse med oppdraget.

EIENDOMSMEGLER

Advokat Øivind Rogne Olsen Eiendomsmegling
Sam Eydes gt. 69
3660 Rjukan
E-post: post@advokatrjukan.no
www.advokatrjukan.no

Tlf. : 35 09 18 80
Telefaks: 35 09 82 44
Mob.tlf.: 97 51 99 71



Oppbygd terreng med benk og utsyn





Utsikt fra terrasse



Utsikt i retning havna ved Tinnsjøen





Inngangsparti



Inngangsdør til kjeller