





# Verditakst

 Hytte.  
 Gluggvassfeltet , 8684  
 GRANE kommune  
 gnr. 44, bnr. 1

## Markedsverdi

**160 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 18878-1125

Referansenummer: JQ1114

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Marvin Egil Breimo

Vår ref:



**HBK AS**

Gyldig rapport  
04.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

## Rapportansvarlig



Marvin Egil Breimo

Uavhengig Takstingeniør

marvin@hbk.no

952 16 399



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m<sup>2</sup>/44 m<sup>2</sup>

Hytte.: Gang, Toalettrom, Bod, Stue/kjøkken, Bad

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 160 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 230 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

200 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

## Konklusjon markedsverdi

**160 000**

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 484	01.01.2015	Kr. 1 790	Kr. 40 000

## Markedsvurdering

Naturskjønt, rolig, barnevennlig og solrikt hytteområde med ca. 25 stk. hytter ovenfor på østre side av Øvergluggvatnet like nord for utløpet av Fisklauselva.

Området har flotte turområder med gode muligheter for småviltjakt- og fiske.

Radiodekning og tv via parabol (ingen mobildekning).

Eiendommen ligger i et veldig attraktivt område i hyttefeltet på en odde ved Øvergluggvatnet med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gluggvassfeltet 42 ,8684 TROFORS 56 m <sup>2</sup> 1998 2 sov	03-05-2017	1 000 000	850 000		850 000	15 179

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter (feiing)	Kr.	268
Festeavgift	Kr.	1 484
Fritidsrenovasjon i samlingspunkt	Kr.	2 012
Hytteforening (Stip.)	Kr.	800
Vedlikehold (Stip. ved normal tilstand på bygningen)	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>14 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Hytte.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Hytte.</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 50 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	60 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 120 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>230 000</b>
--	------------	----------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

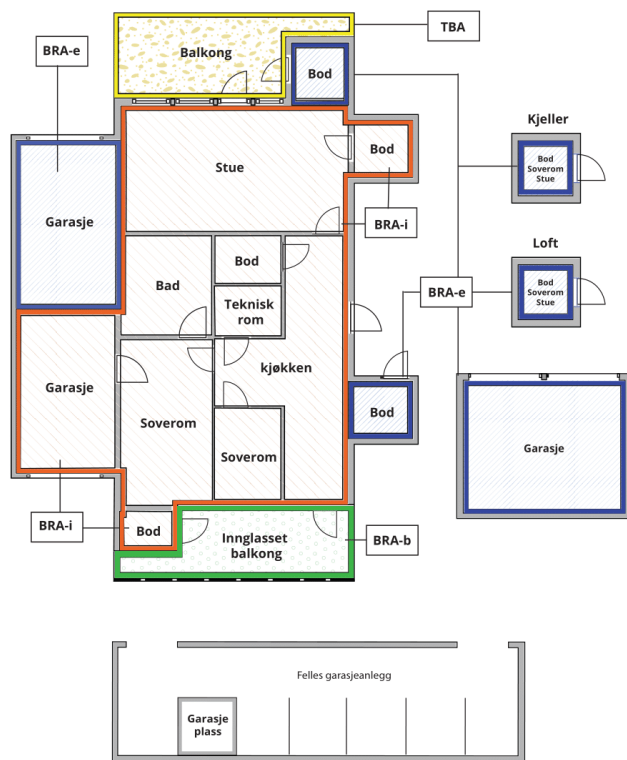
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Hytte.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	34			34			34
Loft	10			10		11	21
<b>SUM</b>	<b>44</b>					<b>11</b>	<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Toalettrom , Uinnredet vedbod , Stue med kjøkkenkrok og trapp opp til loft		
Loft	Åpent uinnredet loftrom		

### Kommentar

Innvendige takhøyder:

1. etasje: Gang 2,19 - 2,50 m, toalettrom 1,95 - 2,17 m, vedbod 1,95 - 2,55 m og stue/kjøkken 2,05 - 2,14 m (1,95 m UK bjelker).

Loft: 0,55 - 2,15 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke sjekket ut med kommunen om det foreligger tegninger.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Hytte.	25	19

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2024	Marvin Egil Breimo	Takstingenør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	44	1	34	0	1000 m <sup>2</sup>	Statskog SF.	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Gluggvassfeltet	12.09.1962			01.01.2025	12.09.2042		

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Statskog SF.

Festere: Dag Sørensen og Åge Sørensen.

### Kommentar

Festeforhold er ikke tinglyst, festenummer 34 er et internt festenummer for grunneier.

Punktfeste innebærer rett til å ha for eksempel hytte på anvist plass, og råderett for et areal på inntil 1 dekar (1000 m<sup>2</sup>) rundt hytta. I motsetning til et arealfeste er det ingen fastsatte eller oppmålte grenser.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Naturskjønt, rolig, barnevennlig og solrikt hytteområde med ca. 25 stk. hytter ovenfor på østre side av Øvergluggvatnet like nord for utløpet av Fisklauselva.

Området har flotte turområder med gode muligheter for småviltjakt- og fiske.

Radiodekning og tv via parabol (ingen mobildekning).

### Adkomstvei

Fra avkjørsel ved Grane kirke er det 6,8 km kommunal vei av gruset standard, derfra privat vei av gruset standard eiet av NVE på 8,7 km frem til parkeringsplass ved Nergluggvatnet.

Fra parkeringsplass er det ca. 2,5 km gangsti dels på planker frem til hytte (ca. 30 minutter gangtid).

Vinterparkering ved ende av kommunal vei (scooterløype gis av Grane kommune til hytteeiere).

### Tilknytning vann

Ingen tilknytning.

Drikkevann medbringes eller hentes fra Øvergluggvatnet.

### Tilknytning avløp

Ingen avløpsanlegg.

Avløp fra kjøkkenbenk til terreng under hytta.

### Regulering

Eiendommen gnr. 44 bnr. 1 og festenr. 34 (internt festenr. for Statskog SF) ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse i kommuneplanens areadel.

### Om tomten

Gnr. 44 bnr. 1 og festenr. 34 (internt festenr. for Statskog SF).

Sørvestvendt punktfestet naturtomt med noe kupert terreng som ligger like ved Øvergluggvatnet.

Tomten er vegetasjonsdekket av lyng og bevekst med noe naturbeplantet bjørkekratt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er ikke matrikulert ut i fra hovedbruket og ved en eventuell utskillelse forutsettes det at servitutter fra hovedbruket ikke overføres.

Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen, må den aktuelle nye eier godkjennes av skogforvaltningen for å få overført festekontrakten til seg (se for øvrig særvilkår i festekontrakt).

## Forsikring

### Selskap

Er ikke forsikret

### Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

# Bygninger på eiendommen

## Hytte.



### Anvendelse

Fritidsformål

### Byggeår

1965

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Stort etterslep på vedlikehold.

### Kommentar

Reoppført tømring fra Gluggvassgården som ble ble fraflyttet i 1952- 53.

### Beskrivelse

Tømring fra Gluggvassgården som ble flyttet til tomten og reoppført til formål hytte i 1952- 53 samt tilbygget med yttergang, toalettrom og vedbod av reisverk.

Bygningen er fundamentert punktvis på naturstein. Yttervegger av laftet tømmer, i tilbygget del av enkelt uisolert reisverk, på utvendig side kledd med stående trepanel.

Tak av tre (Åstak) med bordtro og tekke av bølgeblikklater, tilbygget del (Pulttak) med svak konstruksjon, bordtro og tekke av profilerte stålplater. Som gulver enkelt trebjelkelag med lavt underliggende kryperom, jordgulv i vedboddel. Enkelt trebjelkelag som etasjeskille mot loft. Innvendige skillevegger av tre. Ytterdør av tre med enkelt glass. Vinduer av tre med koblede glass.

Som varmeanlegg er vedovn i stue. tilkoblet enkel pipe av stålør opp til loft og videre rør av asbest ut over tak.

Enkel plassbygd kjøkkeninnredning med benk og høgskap. Benkeplate av stål med dobbel oppvaskkum

I indre del av stue er det 2 plassbygde senger.

Enkel stigetretrapp for adkomst til loft (ingen rekkverk/sikring).

Registrerte mangler ved befaring:

Bygningen er i dårlig forfatning med store skjevheter og omfattende råteskader (store mengder med ekskrementer etter mus).

Det bemerkes at bygningen er i så dårlig forfatning at kostnader med en eventuell rehabilitering må vurderes opp i mot kostnader med sanering og oppføring av ny bygning.



### Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1965	Tilbygg	Tilbygget yttergang, toalettrom og vedbod av reisverk ved reoppføring av tømring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Festekontrakt	01.01.1980		Gjennomgått	2	Ja
Kart fra grunneier som viser hytter i område	01.05.2014		Gjennomgått		Ja
Områdekart hentet fra Se eiendom.	04.11.2024		Gjennomgått	2	Ja
Ortofoto hentet fra Se eiendom.	04.11.2024		Gjennomgått		Ja
Kommunen har blitt kontaktet pr. tlf vedr. regulering og kommunale avgifter.	31.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Grunneier har blitt kontaktet pr. tlf. vedr. festeavgift.	31.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Egne forutsetninger

Det skal utføres en enkel takst som belyser eiendommens påregnelige markedsverdi ved salg.

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor

omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

### Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester

# Verditakstens avgrensninger

for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

[www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## **Takstmansens rolle**

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmansens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Andre bilder



Felles parkeringsplass.



Bru over utløpet fra Nergluggvatnet.



Tangen sett fra sørøstre side.



Tangen sett fra nordre side.



Område mot vann.



Hytta.



Fasade mor vest.



Fasade mot nord.



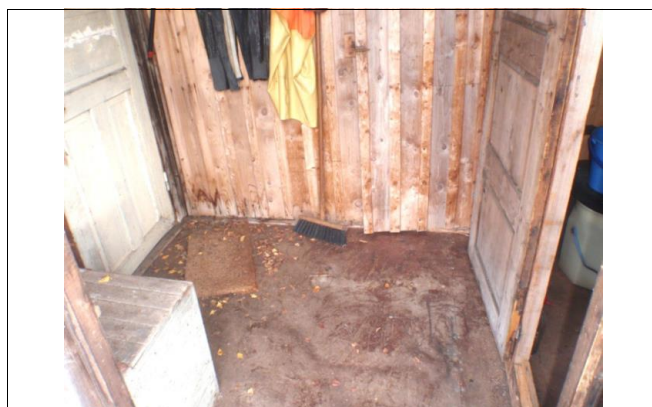
Fasade mot øst.



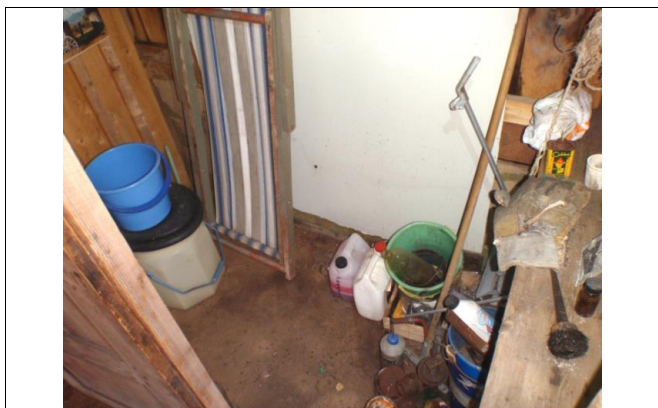
Fasade ,mot sør.



Kryperom under hytta.



Gang.



Toalettrom.



Vedbod.



Stue.



Indre del av stue med plassbygde senger.



Kjøkkenkrok.



Uinnredet loftrom.



Reg. nr.		
08	3	1007
Person nr.		
131032.46975		
300135.46157		

Fester	Navn	Dag Sørensen, Åge Sørensen,	Person nr.			131032.46975 300135.46157		
	Adresse	-	Post nr. - sted			8680 Trofors		
Festetets beliggenhet	Skogforvaltning	Sør-Helgeland/Nesbrukets	Kommune (nr. navn)			1825 Grane		
	Adresse	Boks 70	Eiendom			Haustreisdalen vestre st.skog		
	Post nr. - sted	8651 Mosjøen	Gnr.	44	Bnr.	1	Fjellstyre nr.	-
	Nøyaktig stedfestelse (beliggenhet, hytteplan, hyttenr., koordinater)							
Økonomisk kartblad DQ 178-5-1 "Berginesfjellet"								
Koord. X-aksen (syd-nord) 854165								
Koord. Y-aksen (vest-øst) 15965								
Tomt nr. 1 Gluggvatn hytteområde.								
Grunnlagsinvesteringer		Årlig avgift		Kontrakten trer i kraft:				
Kr. -		Kr. 150,--		1. januar 1980				
Tidl. j.nr.	Avløser kontrakt av							
-	20.3./25.3.1965 med P.B.Sørensen. Opprinnelig av 12.9.1962.							

(regnet fra 12.9.1962.)

- Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlenget for 10 år om gangen på nærmere vilkår.  
Retten til å kreve festet forlenget gjelder ikke dersom det blir tatt opp spørsmål om å bruke tomten til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om han var eier av tomten. I slike tilfelle avvikles festeforholdet etter lovens regler om avvikling når festetiden er ute (se tomtfesteloven 30. mai 1975 nr. 20, §§ 19—21).  
Oppsigelse på grunn av at hytta ikke er oppført kan allikevel foretas etter 5 år.
- Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte på et bestemt sted som skal anvises av skogforvaltningen. Hytta kan være inntil 70 m<sup>2</sup>.  
I tillegg til hytta tillates oppført et uthus på på maksimum 10 m<sup>2</sup> til vedskjul og privet.  
Dersom det kreves oppført bare ett bygg kan dette være inntil 80 m<sup>2</sup>.
- ~~Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd kan ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarvinger uten etter spesiell tillatelse.~~  
Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen, må den nye eier godkjennes av skogforvaltningen for å få overført festekontrakten til seg.  
For øvrig gjelder reglene i tomtfestelovens §§ 16 og 17.  
Se side 2.
- Festeren skal forelegge forvaltningen og bygningsrådet planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc.  
Festeren er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning av planer og tegninger fra skogforvaltning og bygningsråd.  
Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen.  
Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd.
- Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen og medfører i tilfelle ingen utvidelse av festeretten.  
Skogforvaltningen kan påby bebyggelsen inngjerdet, og skal gi anvisning om gjerdets plassering og utseende.
- Festeren har ikke rett til hogst, opparbeide veg, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravninger eller oppdemninger i anledning vannforsyningen, eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra skogforvaltningen.
- Festeren må ikke foreta seg noe som kan sjenere utøvelsen av beite- og seterrett i området. Han må også respektere reindriftens rettigheter i reinbeiteområde.

8. Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår. Fremfeste av tomten er derimot ikke tillatt.
9. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år. Første reguleringsår 19...<sup>85</sup>... Reguleringen kan skje etter reglene i lov om tomtefeste 30.5. 75 nr. 20, § 14.  
Festeavgiften betales etter påkrav  
Grunnlagsinvesteringer med kr. .... betales når kontrakten undertegnes av festeren.
10. Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og å etterkomme pålegg fra skogforvaltningen m. h. t. anbringelse av søppel og privetavfall, tømning av avløpsvann m. v. og ellers lovfestede pålegg fra offentlige myndigheter.
11. Opphører festet uten at tilsvarende festekontrakt blir opprettet, plikter festeren å ryddiggjøre tomta og skal så vidt mulig overlate tomta i sin opprinnelige stand. Tomta skal ryddiggjøres innen rimelig frist som kan fastsettes av namsmannen.  
For øvrig gjelder reglene i tomtefesteloven §§ 19—21.
12. Dersom festeavgiften ikke blir betalt, har Direktoratet for statens skoger panterett på første prioritet for forfalt, men ikke betalt festeavgift for de siste 3 år, i de bygninger som er oppført på tomten.
13. Vesentlig mislighold av kontrakten fra festerens side fører til heving.
14. Festeren har rett til å tinglyse kontrakten for egen kostnad, men plikter i tilfelle å varsle skogforvalteren før tinglysing skjer.
15. SÆRVILKÅR: Nytt pkt. 3:

Festekontrakt på ubebygd tomt kan ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarvinger uten etter tillatelse fra skogforvaltningen.

Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen, må den aktuelle nye eier godkjennes av skogforvaltningen for å få overført festekontrakten til seg.

Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere, med mindre det dokumenteres at vedkommende er den tidligere festers ektefelle eller livsarving, eller vedkommende har vært norsk statsborger og nå er bosatt i Norge.

Landbruksdepartementet kan på grunnlag av særskilt søknad gjøre unntak fra bestemmelsene i foregående ledd dersom vedkommende har annen spesiell tilknytning til Norge og særlige grunner foreligger.

Forøvrig gjelder reglene i tomtefestelovens §§ 16 og 17.

Kontrakten er utstedt i 3 eks. pluss tinglysingseksemplar.

SØR-HELGELAND/NESBRUKETS Sted - dato Mosjøen, den 26.10.79.

SKOGFORVALTING

*Kjell R. Langlien*  
.....  
for Direktoratet for statens skoger

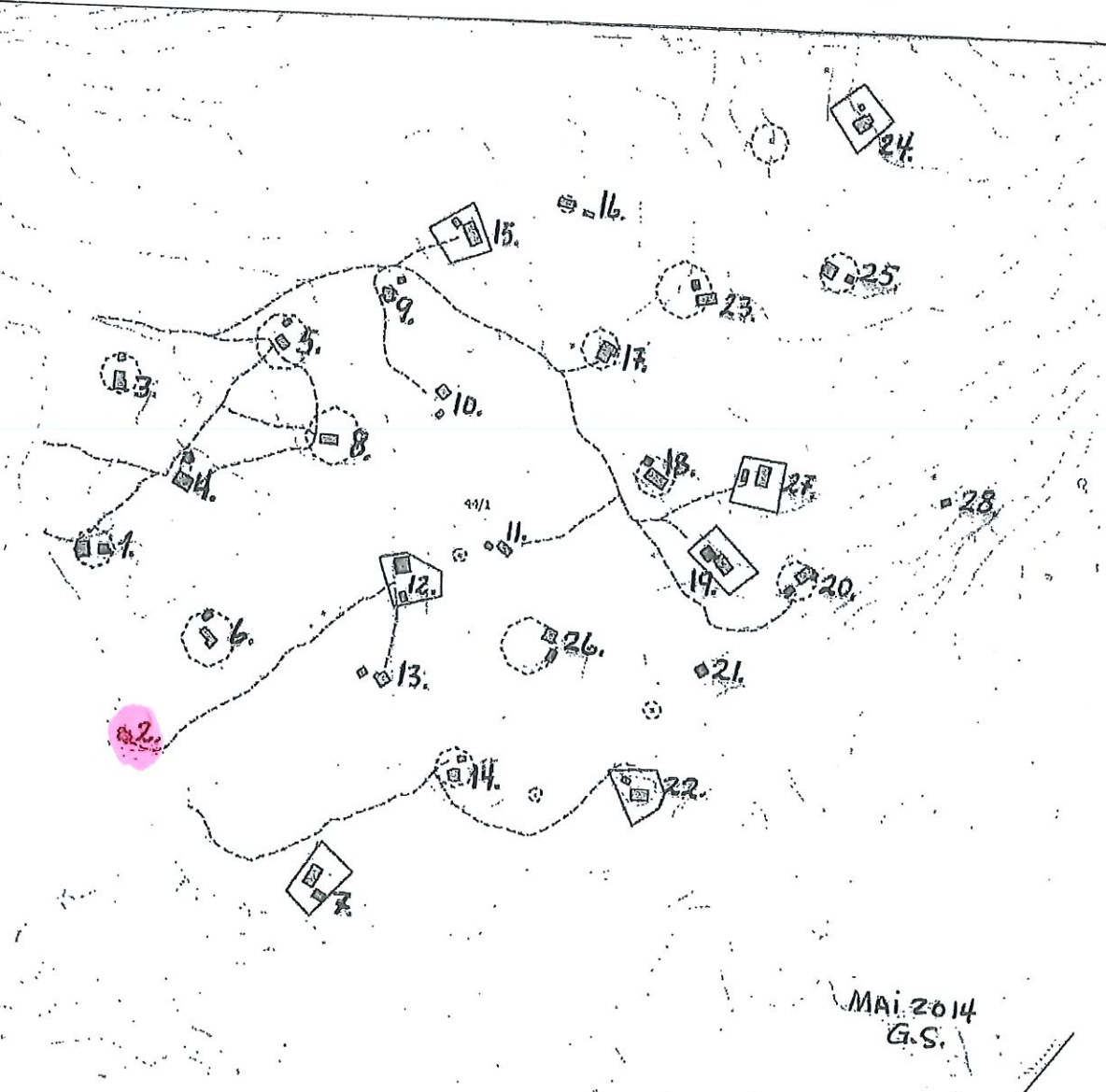
Sted - dato Trøfors, den 26.10.79.

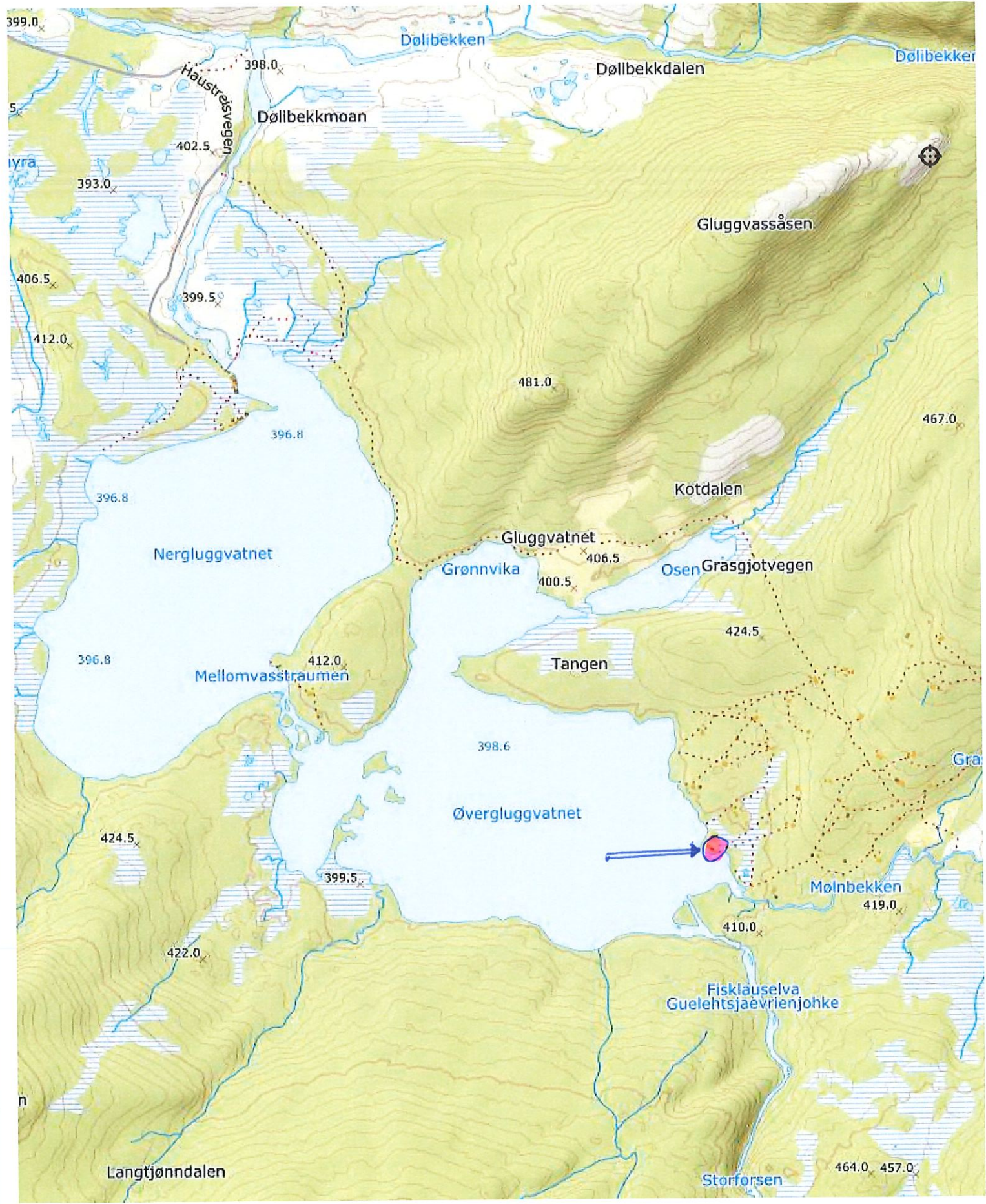
*Dag Sæmson*  
.....  
Fester

# Hytteeiere ved Gluggvatnet

- (1. Arntzen) (2. Sørensen) (3. Tverå) (4. K.Solbakken) (5. Brennhaug)  
(6. Kolstad) (7. Elvetun) (8. S.Solbakken) (9. Drevvatne) (10. Stavli)  
(11. Haustreis) (12. Lamo) (13. Haugen) (14. Bjørnå) (15. Klaussen)  
(16. Søttar) (17. Olsen) (18. Brandser) (19. Bogfjelldal) (20. Grøvnnes)  
(21. Storåker) (22. Kvitfjell) (23. Kjærstadbakk) (24. Martnes)  
(25. Næss) (26. Hansen) (27. Hamarheim) (28. Solhaug)

Utenfor kartutsnittet ligger hyttene til: Laksforsmo og Drevland





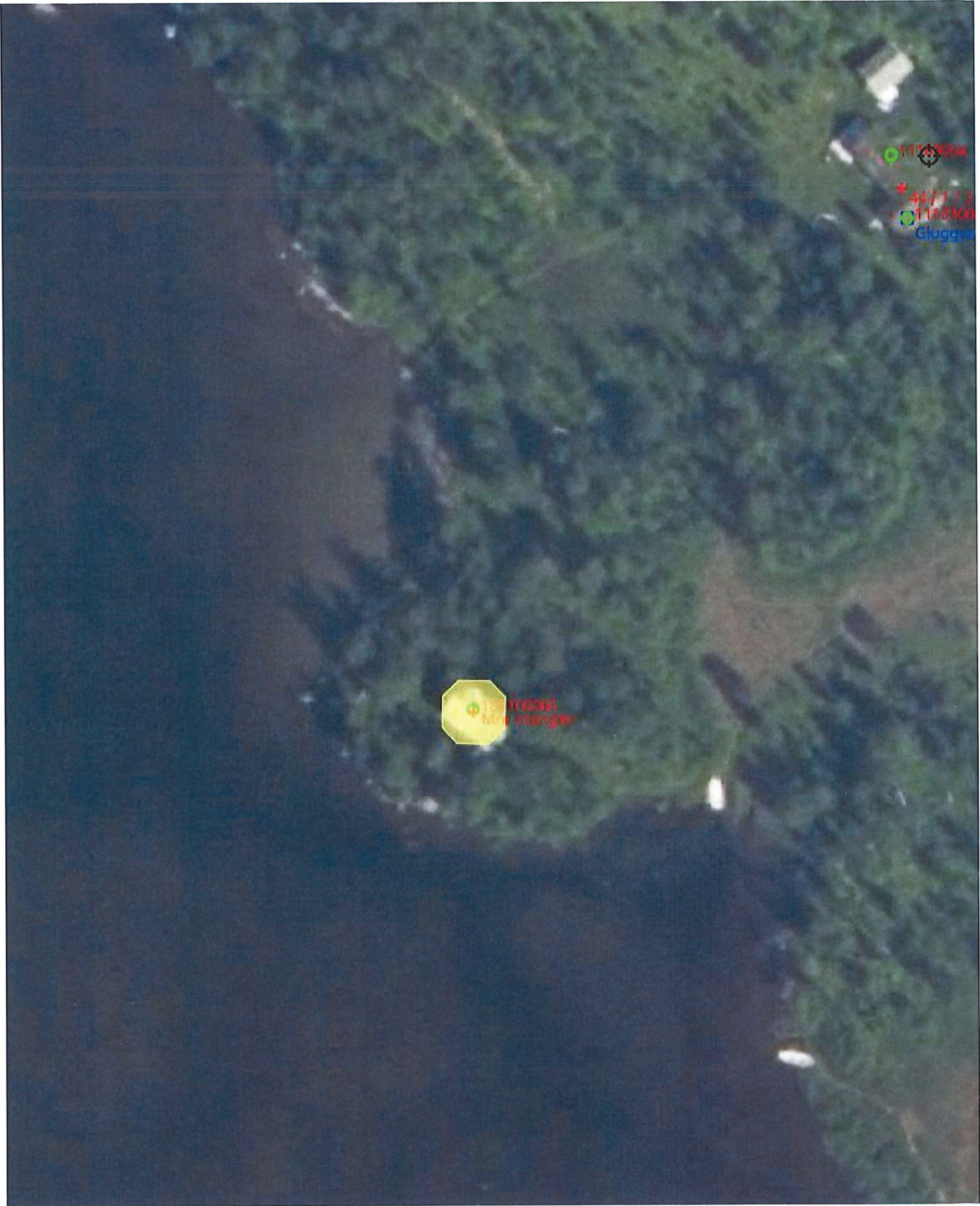
200 m

EU89 UTM33 7284161N 436809Ø



100 m

EU89 UTM33 7283645N 435388Ø



20 m

EU89 UTM33 7283395N 4341830