

# VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 63: Bnr 1 (fnr: 9051), bnr 125**  
Kommune: **1825 Grane kommune KOMMUNE**  
Betegnelse: **Fritidsbolig**  
Adresse: **Sør-Storsandvegen 45, 8685 Trofors**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 400 000**

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

|                           |                   |                  |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| Hytte.:                   | 51 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| Uthus med utedo og dusj.: | 8 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup> |
| M.fl.                     |                   |                  |

|                |            |              |         |
|----------------|------------|--------------|---------|
| Utskriftsdato: | 05.11.2020 | Oppdragsnr.  | 1441    |
| Dato befaring: | 03.09.2020 | Referansenr. | ea456ea |

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Helgeland Byggekontroll AS  
Pb. 311, 8651 MOSJØEN  
Telefon: 75 11 91 90  
Organisasjonsnr: 980 505 553

**Sertifisert takstmann:**

Marvin Egil Breimo  
Telefon: 952 16 399  
E-post: marvin@hbk.no

**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## 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/21b2e3c8-e047-4ade-9635-45e289b5178b>

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

## Egne forutsetninger

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.  
Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, samt på kildegrunnlag oppgitt i takstdokument.  
Tilstand på yttertak er besiktiget fra bakken samt basert på eiers opplysninger.  
Fall til gulvsluker er ikke kontrollert.  
For grundigere gjennomgang av bygninger må boligsalgsrapport utføres.

## Konklusjon og markedsvurdering

| Konklusjon  |     |         |
|---|-----|---------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi)  | Kr. | 400 000 |
| Tomten er både festet og eiet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen. |     |         |

| Markedsvurdering   |
|--|
| Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. |
| Markedet for salg av hytter/fritidseiendommer er for tiden bra. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsa at den skulle være omsettelig i dagens marked.  |

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |  |
|--------------------|--|
| Kunde:             | Helgelandssykehuset HF   |
| Takstmann:         | Marvin Egil Breimo   |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 03.09.2020.<br>- Helgelandsykehuset v/Tor Petter Forbergskog.<br>- Marvin Egil Breimo. Daglig leder / takstøkonom. Tlf. 75 11 91 90 |

| Eiendomsopplysninger |  |
|----------------------|--|
| Eiend.betegnelse:    | Fritidsbolig   |
| Hjemmelsovergang:    | 29.06.1983 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 200 000   |
| Beliggenhet:         | Hytta ligger i et forholdsvis rolig, barnevennlig og solrikt område på Majavatn med sentral beliggenhet i forhold til E6 og jernbane. Majavatn som område er naturskjønt og attraktivt med tanke på friluftsliv, jakt og fiske. Avstand til kommunesenteret Trofors ca. 50 km og til Mosjøen ca. 90 km.  |
| Bebyggelsen:         | Oppført hytte rundt 1979.<br>Oppført uthus i 1985.<br>Oppført naust i rekke i 1984 nede ved Majavatnet (ved Elvesundet).   |
| Standard:            | Normal standard i hht. byggeår.  |
| Om tomten:           | Hyttetomt (1825-63/125):<br>Eiendomstomt på 1 185 m <sup>2</sup> i følge målebrevskart (i matrikkel er tomtens areal opplyst til 1 207,3 m <sup>3</sup> ).<br>Tomten er skrånende og nordvestvendt naturtomt bevokst med noe gress og naturbeplantede busker/trær.<br>Utsikt mot Majavatn og omkringliggende områder.<br><br>Nausttomt (1825-63/1 og internt festenr. 9051):<br>Festet tomt hvor Statskog er hjemmelshaver. Årlig festeleie kr. 382,-. Neste regulering 2024. Feste kontrakten gjelder inntil videre med en oppsigelsesfrist av 2 år.<br>Festet gir rett til å ha stående et naust på tomt som skal anvises av skogforvaltningen. Festeren gir rett til å sette opp 1/3 av nausttype 3, tegnet av Snåsa skogforvaltning.<br>Se for øvrig vedlagt feste kontrakt datert 15.08.1984 (ikrafttredelse 01.09.1984). |
| Konsesjonsplikt:     | Ingen konsesjonsplikt.   |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Regulering:</b>        | Tomten inngår i Sør-Storsand hytteområde, vedtatt i kommunestyret den 04.07.1991. Regulert hytteområde for 32 stk. hytter og i følge reguleringsbestemmelser skal maksimal grunnflate ikke overstige 80 m <sup>2</sup> inklusiv uthus. Det bemerkes at i reguleringsplan står det at vann ikke tillates innlagt og at kjemikklosett ikke tillates brukt, noe som ikke stemmer med dagens situasjon (det er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for utslipp og det er etablert felles vannverk og avløpsanlegg for hytteområde). Se for øvrig vedlagte reguleringskart og reguleringsbestemmelser. |
| <b>Adkomstvei:</b>        | Avkjørsel fra E6 og deretter felles privat vei av gruset standard på ca. 1100 m frem til hytteområde.   |
| <b>Tilknytning vann:</b>  | Tilknytt privat felles vannverk for hytteområdet, vannledning av plast (brønnboret ned til ca. 120 m, tilknytt ca. 13 stk. brukere). Vannledning av plast med el. varmekabler inn til stoppekran på stellerom i hytta.  |
| <b>Tilknytning avløp:</b> | Ingen tilknytning for avløp fra hytte og uthus - er trolig ført til terreng. Det bemerkes at i hytteområde er det etablert felles avløpsanlegg og i følge gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for utslipp er det krav om at hytter som har innlagt vann skal være tilknytt dette avløpsanlegg (avløpsanlegg ble etablert rundt 2015).   |
| <b>Servitutter:</b>       | I følge grunnboken ajour pr. 03.06.2020 er det registrert følgende servitutter på eiendommen: 1936/53-1/71 Rettighet 10.01.1936 Rettighetshaver: Staten v/ televerket. Løpenr. 2099885. Leieavtale. Festekontrakt. Innskudd/engangsbeløp: NOK 30. Gjelder denne registerenheten med flere. 2001/1203-1/71 Jordskifte 27.03.2001 Bestemmelse om veg. Bestemmelse om planovergang. Gjelder denne registerenheten med flere.   |

| Matrikkeldata     |   |
|-------------------|---|
| <b>Matrikkel:</b> | <b>Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 125</b>   |
| Eiet/festet:      | Eiet  |
| Areal:            | 1 185 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi  |
| Hjemmelshaver:    | Helgelandssykehuset HF.   |
| Adresse:          | Sør-Storsandvegen 45, 8685 Trofors.   |
| Kommentar:        | Tomtens areal er 1 185 m <sup>2</sup> i følge målebrevskart (i matrikkel er tomtens areal opplyst til 1 207,3 m <sup>2</sup> ).                           |
| <b>Matrikkel:</b> | <b>Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 1 Festenr: 9051</b>   |
| Eiet/festet:      | Festet  |
| Hjemmelshaver:    | Hjemmelshaver: Statskog.<br>Fester: Hyttestyre v/Vefsn sykehus (Helgelandsykehuset HF).   |
| Adresse:          | Kapellveien, 8685 Trofors.  |
| Kommentar:        | Festenr. er ikke tinglyst (internt festenr.). Festeformhold berører seg til en anvist plass hvor det kan oppføres naust (ingen opplysninger vedr. areal). |
| Festeopplysn.:    | Festekontrakt inngått år: 1984 Reguleres år: 2024   |

| Kilder/vedlegg                                 |            |           |        |       |         |
|--|------------|-----------|--------|-------|---------|
| Dokument/kilde                                 | Dato       | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Kart som viser beliggenhet for hytte og naust  | 16.10.2020 |           |        | 1     | Ja      |
| Skjøte   | 29.06.1983 |           |        | 2     | Ja      |
| Grunnboksinformasjon for 1825-63/125           | 03.06.2020 |           |        | 1     | Ja      |
| Matrikkelinformasjon og kart fra se eiendom    | 16.10.2020 |           |        | 3     | Ja      |
| Kart- og oppmåling-samt skylddelingsforretning | 18.12.1970 |           |        | 4     | Ja      |



|   |            |                            |  |   |    |
|---|------------|----------------------------|--|---|----|
| Reguleringsplan for Sør-Storsand hytteområde                | 04.07.1991 |                            |  | 3 | Ja |
| Info om personalhytte Krokstad                              |            | Udatert.                   |  | 6 | Ja |
| Avtale Sør Storsand vannverk                                | 03.08.2002 |                            |  | 3 | Ja |
| Festekontrakt nausttomt 1825-63/1 og internt festnr. 9051   | 15.08.1984 | Ikrafttredelse 01.09.1984. |  | 1 | Ja |
| Faktura for festeavgift 2020                                | 17.01.2020 |                            |  | 1 | Ja |
| Kart som viser naustets beliggenhet fra grunneier           | 16.10.2020 |                            |  | 2 | Ja |
| Områdekart fra se eiendom som viser naustets beliggenhet    | 16.10.2020 |                            |  | 1 | Ja |
| Kommunen pr. tlf. vedr. kommunale avgifter og eiendomsskatt | 19.10.2020 |                            |  |   |    |
| Tidligere eiere Arnt Kroken pr. tlf.                        | 17.10.2020 |                            |  |   |    |

#### Andre forhold

|                |   |
|----------------|---|
| Forsikring:    | Selskap: IF Skadeforsikring (opplyses å inngå i fellesforsikringen). Avtalenr: Ikke opplyst. Årlig premie: Kr. 3 000.<br>Årlig premie er stipulert. |
| Skattetakst:   | Kr. 297 500 År: 2019 Kommunalt grunnlag (årlig avgift på kr. 902,- som innkreves sammen med kommunale avgifter).                                    |
| Ligningsverdi: | År: 2019 Ikke innhentet.  |

# Bygninger på eiendommen

## Hytte.

### Bygningsdata



Byggeår: 1979 Kilde: Eier.

Anvendelse: Fritidsformål.

### Kommentar

|              |   |
|--------------|---|
| Standard:    | Normal standard i hht. byggeår.<br>Det poengteres at konstruksjon, isolasjon m.m. ikke er i hht. dagens forskrifter, men det som var vanlig på utførelsestidspunktet. |
| Vedlikehold: | Behov for omfattende vedlikehold / rehabilitering.  |

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar  |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--|
|              |                                   | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |  |
| 1. etasje    | 57                                | 51                            |              | 51             | Stue, kjøkken, soverom nr. 1, mellomgang, soverom nr. 2, stellerom og soverom nr. 3. |
| Sum bygning: | 57                                | 51                            | 0            | 51             |  |

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

### Kommentar areal

Innvendige takhøyder: 2,31 - 2,33 m.

Kryperom: Under hele bygningen.

Kaldloft: Over hele bygningen, ingen adkomstmulighet.

### Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM)                             | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---|-----------------------|
| 1. etasje | Stue, kjøkken, mellomgang, stellerom, 3 soverom |                       |

### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

|                   |  |
|-------------------|--|
| Bygning generelt: | Bygningen er fundamentert på ringmur og pilarer av betong med noe lecafelt mellom ringmur og pilarer. Pilar av betong og tre under midtre del. Som gulv er isolert trebjelkelag (trolig 10 cm mineralull) med stubbeloftkledning av bord og asfaltapp. Yttervegger av isolert bindingsverk (trolig 10 cm mineralull), på utvendig side kledd med stående bordkledning. Innvendige skillevegger av tre. Plassbygd og isolert saltak av tre med ukjent oppbygging og taktekke av profilerte stålplater. Triple vindskier og vannbordbeslag. Malt ytterdør av tre med koblet glass. 4 stk. vinduer av tre med enkle glass + frostglass, stort vindu av tre med 3 koblede glass (stue) og 1 vindu av tre med 2-lags glass. |
|-------------------|--|

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Utvendig:</b>  | <p>Tretrapp og inntrukket inngangsparti med veranda på ca. 8 m<sup>2</sup>.</p> <p>Registrerte utvendige mangler ved befaring:<br/>Støpt ringmur og støpte pilarer har sprekker/avskallinger og går dels med telen (stor fuktighet i grunn). Murte lecafelt mellom pilarer har beveget seg.<br/>Bordkledning er slitt av elde og utvendig musetetting er svært mangelfull.<br/>På yttertak er det synlig nedbøying, profilerte stålplater er noe rustangrepet, vindskibord er råteskadet, takrenner og nedløpsrør mangler.<br/>Ytterdør og vinduer er dårlige og betraktes som utgått på dato.<br/>Råteskadet trapp og veranda samt at støpt pilarer for understøtte av veranda og søyle som støtter opp under tak mangler (er ramlet ned).</p>  |
| <b>Innvendig:</b> | <p>Overflater gulv:<br/>Lakkerte gulvbord av heltre (gran).</p> <p>Overflater vegger:<br/>Trepanel og malt trepanel.</p> <p>Overflater himlinger:<br/>Malte himlingsplater.</p> <p>Innvendige dører:<br/>Fyllingsdører av heltre med sponspeil.</p> <p>Kjøkken:<br/>Kjøkkeninnredning av spon/laminat med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Plassbygd og malt skap med innebygget løst kjøleskap. Løs mikrobølgeovn og løs 4-platers komfyr.</p> <p>Garderobeskap:<br/>Plassbygd enkelt skap på soverom nr. 3.</p> <p>Stellerom:<br/>Gulvbord av heltre og malt trepanel på vegger. Veggmontert servant av plast og tappekran.</p> <p>Garderobeskap:<br/>Plassbygd enkelt skap på soverom nr. 3.</p> <p>Senger:<br/>Plassbygget familiekøye med 2 senger på 80 x 200 cm med skumgummimadrasser.<br/>Familiekøye 120 x 210 cm + 90 x 200 cm med skumgummimadrasser.<br/>Dobbelt seng 145 x 200 cm med skumgummimadrasser.</p> <p>Innventar som medfølger ved eventuelt salg:<br/>Spisebord av tre med 4 stoler. Hjørnebord. Sofagruppe av stoff bestående av 2 og 3 seter, stol samt bord av tre. Rundt bord, 2 gyngestoler, vitrineskap, reol av heltre. Vedkasse samt noe kopper, kar, kasseroller etc.</p> <p>Registrerte innvendige mangler ved befaring:<br/>Kryperom:<br/>Stor fuktighet i grunn med noe vannansamling, skjevhet i støpt pilar (beveges med telen) og trepilar er råteskadd i nedkant.<br/>Under stubbeloft er det dels mangelfull tetting slik at mus kan trenge inn.</p> <p>1. etg.:<br/>Dels store skjevheter i gulv og tak samt generell overflateslitasje.<br/>Kobberplate under vedovn er noe løs (kvasse kanter).<br/>Kjøkkeninnredning er slitt av elde og bruk - noe utsvelt.<br/>På stellerom er det merker på gulvbord og trepanel på vegger etter vannskade (det opplyses å ha vært frostskaade på vannledning) samt merker på gulv tilstøtende rom etter fukt.<br/>Synlig muselort og musepiss mellom taklist og trepanel på vegger (mest synlig i stue mot nord, på soverom nr. 3 og rundt pipe).</p> <p>Kaldloft:<br/>Det bemerkes at det ikke er adkomstmulighet for kontroll av kaldloft, men på grunn av synlig muselort og musepiss under himlinger i 1. etg. må det påregnes omfattende museskader i isolasjon m.m.</p> |

|                          |   |
|--------------------------|---|
|                          | <p><b>Generelt:</b><br/>Det bemerkes at grunnet byggingens mangelfulle vedlikehold og tilstand kan det på generelt grunnlag påregnes å være skjulte råteskader på utsatte steder samt mulige museskader i isolasjon vegger og gulv.</p>   |
| Tekniske installasjoner: | <p><b>El. anlegg:</b><br/>Inntak via luftspenn med inntakssikring på nordre røstvegg. El. skap med strømmåler og sikringsautomater. Hovedbryter 32A. 2 kurser på 10A (hvorav en kurs til uthus), 1 kurs på 16A og 1 kurs på 20A. Jordfeilbryter på kurs 4. Åpen installasjon. Som belysning er taklamper, hengelampe og lampetter samt utelys. Skjult/åpen installasjon. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved takst, må eventuelt gjøres av elektriker eller el. takstmann.</p> <p><b>Pipe:</b><br/>Trolig elementpipe av teglo med helbeslag og topphatt over tak. Det bemerkes at pipe ikke er kontrollert ved befaringsdato, må eventuelt gjøres av feier.</p> <p><b>Varmeanlegg:</b><br/>Vedovn på stue og kjøkken samt veggmonterte el. panelovner i alle rom.</p> <p><b>Ventilasjon:</b><br/>Naturlig ventilering med vinduer og dører som åpnes.</p> <p><b>Rørlegg:</b><br/>Avløpsrør av plast. Vannledning av plast inn til stoppekranen (ingen vannledning mellom stoppekranen og kranen på stellerom).</p> <p><b>Generelt:</b><br/>Pulverapparat, røykvarsler, parabolanlegg og veggmontert tv.</p> |



## Uthus med utedo og dusj.

### Bygningsdata



Byggeår: 1985 Kilde: Innmeldt til Grane kommune  
Anvendelse: Oppbevaring.

### Kommentar

Standard: Enkel standard.

Vedlikehold: Mangelfullt vedlikeholdt, behov for utbedring av mangler og skader.

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar                                       |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
|              |                                   | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |   |
| 1. etasje    | 10                                | 8                             |              | 8              | Kombinert rom for oppbevaring, toalett og dusj. |
| Sum bygning: | 10                                | 8                             | 0            | 8              |   |

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

### Kommentar areal

Innvendige takhøyder: 1,90 - 2,20 m.

Trapp/veranda på 4,5 m<sup>2</sup> foran inngangsparti med takuttrekk over.

### Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM)                |
|-----------|---------------------|--------------------------------------|
| 1. etasje |                     | Rom for oppbevaring, toalett og dusj |

### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt: Bygningen er fundamentert på kreosotimpregnerte pilarer (jernbanesviller). Som gulv er isolert trebjelkelag med gulvbelegg av vinyl og stubbeloft av bord. Yttervegger av isolert bindingsverk, på innvendig side kledd med trepanel og på utvendig side kledd med stående bordkledning (tømmermannspanel). Plassbygd og isolert saltak av tre med ukjent oppbygging og takuttrekk over inngangsparti. Himling er kledd med trepanel, taktekke av profilerte stålplater, forkantbord og doble vindskier. Malt og uisolert ytterdør (innerdør) og to vinduer av tre med koblede glass. Innlagt el. med stikk og lys samt utelys (el. tilførsel via jordkabel fra hytte). Som oppvarming er el. veggmontert panelovn. Cinderella forbrenningstoalett med avlufting på utvendig side. Dusjkabinett med vanntank og fotpumpe.

Registrerte mangler ved befaring:

Pilarer går med telen og er skjeve samt store skjevheter i gulv, vegger og tak. Lav avstand mellom terreng og stubbeloft/trebjelkelag. Bordkledning er slitt av elde og enkelte påbord er utpresset (kan skyldes tung snølast). På yttertak er det synlig nedbøying, svak fall og det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygget. Profilerte stålplater er mosegrodd, bordtakbeslag, takrenne og nedløpsrør er ikke montert. Vindskibord er råteskadde. Åpent hull i himling etter tidligere avlufting fra toalett samt merker etter fukt på himlingspanel, taklist og veggpanel rundt hull. Store skjevheter i gulv, vegger og tak.

## Naust i rekke.

### Bygningsdata



Byggeår: 1984 Kilde: Eier.

Anvendelse: Oppbevaring av båt og fiskeredskaper.

### Kommentar

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Standard:    | Enkel standard.           |
| Vedlikehold: | Etterslep på vedlikehold. |

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
|              |                                   | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |           |
| 1. etasje    | 10                                | 9                             |              | 9              | Naustrom. |
| Sum bygning: | 10                                | 9                             | 0            | 9              |           |

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

### Kommentar areal

Naust er oppmålt etter reglene i NS 3940 og for naust trer spesielle måleregler inn, der fri høyde er mindre enn 1,9 m. I dette tilfellet betyr det at målverdig areal er mindre enn gulvflata som er 11 m<sup>2</sup>.

### Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---------------------|-----------------------|
| 1. etasje |                     | Naustrom              |

### Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Bygning generelt: | <p>Bygning fundamentert på kreosotimpregnerte jernbanesviller. Som gulv er uisolerte trebjelkelag med bord lagt kant i kant. Yttervegger av uisolert enkelt 4" bindingsverk på utvendig side kledd med bord satt kant i kant. Innvendige skillevegger av tre, ensidig kledd med stående bord satt kant i kant. Plassbygd tak av tre med bjelker/åser av 4" x 4" og taktekke av profilerte plater (svak konstruksjon). Plassbygd 2-fløyet plankport med lysåpning b x h = 1,90 x 1,30 m.</p> <p>Registrerte mangler ved befaring:<br/>Bordkledning er slitt av elde samt råteskadd i nedre deler av bakvegg (terreng ligger mot kledning). 2-fløyet port er slitt. Profilerte takplater er rustet og på bakre side er plater som stikker ut utenfor vegg nedpresset. Generelle skjevheter i gulv, vegg og tak.</p> |
|-------------------|---|

## Beregninger

| Årlige kostnader   |            |               |
|--|------------|---------------|
| Forsikring - stip. (pr. mnd. Kr. 250)  | Kr.        | 3 000         |
| Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 132)  | Kr.        | 1 588         |
| Fritidsrenovasjon (pr. mnd. Kr. 121)   | Kr.        | 1 454         |
| Vedlikeholdskostnader - stip. (pr. mnd. Kr. 1 250)   | Kr.        | 15 000        |
| Festeavgift nausttomt (pr. mnd. Kr. 32)  | Kr.        | 382           |
| Kontigent til hytteforrening for brøyting av vei (kr. 2 000,-), for vann (kr. 2 000,-) og avløp (kr. 2 000,-) (pr. mnd. Kr. 500) | Kr.        | 6 000         |
| <b>Sum årlige kostnader</b>  | <b>Kr.</b> | <b>27 424</b> |

| Teknisk verdi bygninger   |            |                |
|---|------------|----------------|
| <b>Hytte.</b>   |            |                |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 1 100 000      |
| Innventar som medfølger RS  | Kr.        | 10 000         |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr.        | - 710 000      |
| <b>Sum teknisk verdi – Hytte.</b>   | <b>Kr.</b> | <b>400 000</b> |
| <b>Uthus med utedo og dusj.</b>   |            |                |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 120 000        |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr.        | - 70 000       |
| <b>Sum teknisk verdi – Uthus med utedo og dusj.</b>   | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b>  |
| <b>Naust i rekke.</b>   |            |                |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 60 000         |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr.        | - 20 000       |
| <b>Sum teknisk verdi – Naust i rekke.</b>   | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b>  |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr.</b> | <b>490 000</b> |

| Tomteverdi  |            |                |
|---|------------|----------------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet. |            |                |
| Normal tomtekostnad:  | Kr.        | 100 000        |
| <b>Sum tomteverdi:</b>  | <b>Kr.</b> | <b>100 000</b> |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger  |            |                |
|--|------------|----------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b> | <b>Kr.</b> | <b>590 000</b> |

MOSJØEN, 05.11.2020

Marvin Egil Breimo  
Daglig leder / takstøkonom  
Telefon: 75 11 91 90



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Parkeringsplass ved vei ovenfor hytta.



Hytte: Fasade mot vest.



Fasade mot nord.



Fasade mot nordøst.





Fasade mot sør.



Kryperom.



Kryperom.



Betongskader på pilarer m.m.





Støpt pilar som har ramlet ned under hjørne på veranda.



Råteskadet trapp/veranda.



Inntrukket inngangsparti med veranda.



Stue.





Stue.



Stue og kjøkken.



Kjøkken.



Soverom nr. 1.



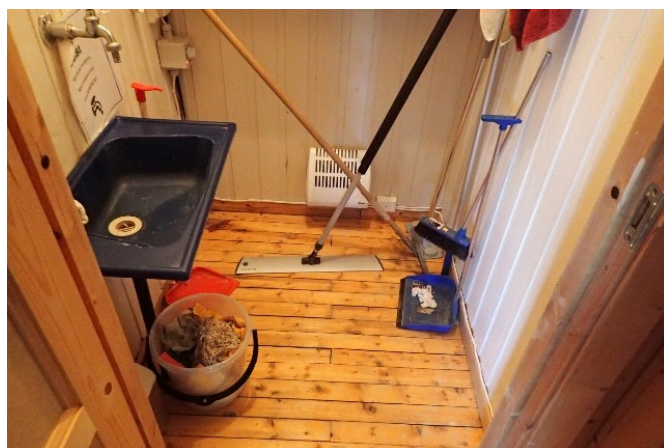
Mellomgang.



Soverom nr. 2.



Soverom nr. 3.



Stellerom.





El. skap.



Merker etter musepiss rundt pipe.



Merker etter musepiss på yttervegg i stue.



Merker etter musepiss på yttervegg i stue.



Uthus: Fasade mot øst.



Fasade mot sørvest.







Naust:

Naust (Båt følger ikke med ved salg).



Området nedenfor naust.