

## Tilstandsrapport over

### Fritidseiendom

#### Natten 264

3540 NESBYEN

Gårdsnr. 56 Bruksnr. 686

NES KOMMUNE

### Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse utført iht. NTFs regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. NS 3424 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer.

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert. Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter.

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

### Egne forutsetninger

Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på.

### Sammenfattet beskrivelse

Tomten er i hovedsak grovplanert og naturtomt. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Tilstandsrapport konklusjon

To år gammel hytte trenger et strøk beis til. Pipen må beslås. Hytta er god i stand ingen alvårlig feil ble avdekket på befaringen. Forøvrig henvises det til tilstandsrapporten.

Nesbru, 30.04.2009



Harald Poulsen

Byg.ing/Bedr.øk.

**Eiendom:** Gårdsnr. 56 Bruksnr. 686 KOMMUNE NES  
**Adresse:** Fritidseiendom - Natten 264, 3540 NESBYEN

## Rekvirent

**Rekvirert av:** Ole Vidar Hestås

## Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 29.04.2009  
- Harald Poulsen  
- Nøkler utlånt av eiendomsmegler.

## Dokumentkontroll

**Dokumenter fremvist:** EDR Norges Eiendommer  
**Andre dok./kilder:** Andre dokumenter

## Eiendomsdata

**Hjemmelshaver:** Ole Vidar Hestås  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 1 687,9 m<sup>2</sup> Tomteareal er hentet fra Norges Eiendommer.

## Ligningstakst

**Ligningstakst:** År 0

## Bygninger på eiendommen

### Hytte

**Byggeår:** 2007. Byggeåret er hentet fra Norges Eiendommer.  
**Anvendelse:** Hytte med 1 og 2.etg

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil 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.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. 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.



**Eiendom:** Gårdsnr. 56 Bruksnr. 686 KOMMUNE NES  
**Adresse:** Fritidseiendom - Natten 264, 3540 NESBYEN

**Hytte - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	130	117	112	5	Utvendig sportsbod, entré, vaskerom, spisestue, stue, kjøkken, gang, 4 soverom, 2 bad, badstue Det er utgang fra stuen til terrasse på ca 45 kvm.
2. etasje	30	27	27		2 soverom, loftstue, toalett. Vinduer i 2.etg har bredde 50 og høyde 100
<b>Sum bygning</b>	<b>160</b>	<b>144</b>	<b>139</b>	<b>5</b>	

**Hytte - romfordeling**

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Entré, vaskerom, spisestue, stue, kjøkken, gang, 4 soverom, 2 bad, badstue	Utvendig sportsbod
2. etasje	2 soverom, loftstue, toalett	

**KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**
**Hytte**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse	T.grad
<b>Hytte</b>	<p><b>210 Grunn og fundamenter</b> Hytta er fundamentert på ringmur i Leca som danner krypkjeller. Inspeksjonsluke under vindfang er for liten til at mann kan komme inn. Undertegnede inspiserte kun inn gjennom denne luke(hele blindkjelleren er derfor ikke inspisert). Grunnen i blindkjelleren er pukk. Avløpsrør er ikke isolert og det kan være fare for at de fryser ved sterk kulde over lenger tid. Blindkjelleren virket tørr. <b>Tilstand:</b> Tg er ikke angitt fordi kun del av blindkjelleren er besikttet.</p> <p><b>233 Yttervegger - vinduer, dører m.m.</b> Bindingsverk isolert med min.ull. og utvendig panel. <b>Tilstand:</b> Det er behov får å beise hytta. <b>TG: 1</b></p> <p><b>240 Innervegger</b> Forskjellige typer panel</p> <p><b>250 Dekker</b> Trebjelkelag <b>Tilstand:</b> Det er noe skjevheter i gulvet ved peisen i 1.etg <b>TG: 1</b></p> <p><b>254 Dekker - gulv og overflate</b> I hovedsak heltre eik. Det er fliser på våtrom, skifer i entreen og vaskerom. <b>Tilstand:</b> Heltre eikegulv er et "levende" gulv og hadde noen glipper på befaringsdagen. Dette kan være et resultat av en lang fyringssesong og kan tette seg igjen utover sommeren <b>TG: 1</b></p>	

**Eiendom:** Gårdsnr. 56 Bruksnr. 686 KOMMUNE NES

**Adresse:** Fritidseiendom - Natten 264, 3540 NESBYEN

<b>255</b>	<p><b>Dekker - himling og overflate</b> Panel med synlige stokker/dragere. Det er montert downlights i støre deler av 1.etg <b>Tilstand:</b></p>	<b>TG: 1</b>
<b>260</b>	<p><b>Yttertak</b> Trekonstruksjon med torv på taket. Det ligger knotteplast under torven. <b>Tilstand:</b> Det var noe snø på taket på befaringsdagen derfor ble kun deler av taket inspisert. taket ble inspisert fra bakken. Pipen mangler beslag. Det er saltutslag og fuktskjolder på pipen i 2 etg opp mot taket. Problemet blir trolig løst ved montering av pipebeslag. Denne delen av taket gis tg 3</p>	<b>TG: 1</b>
<b>271</b>	<p><b>Kjøkkeninnredning</b> Heltre farvet innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er montert ventilator. Det er integrert kombinert kjølfrys oppvaskmaskin, stekeovn og kokeplater. <b>Tilstand:</b></p>	<b>TG: 1</b>
<b>315</b>	<p><b>Sanitær - utstyr</b> Bad i 1.etg ved hovedsoverom: Det er flislagt gulv på badet, vegger er med panel. Det er 1 dusjkabinett, 1 servant og 1 wc. Dette badet mangler ventilering. En ventil må monteres. Vann rør til toalett som kommer opp gjennom gulvet er en svak løsning.  Bad i 1.etg ved badstue: Det er flislagt gulv på badet, vegger er med panel. Det er 1 dusjkabinett, 1 servant og 1 wc.  Vaskerom har opplegg til vaskemaskin og skyllekum. avløp til vaskemaskin er i skyllekum. Vaskerommet er ikke ventilert en ventil må monteres.  Toalett i 2.etg: Det er flislagt gulv og vegger er med panel. Det er 1 servant og 1 wc. Toalettet er ikke ventilert en ventil må monteres</p>	<b>TG: 1</b>
<b>320</b>	<p><b>Varme</b> Hytta er oppvarmet med panelovner og varmekabler på flislagte gulv.</p>	
<b>400</b>	<p><b>Elkraft</b> Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Kobber vel som danner jording til boligen er ikke nedgravet. Den må graves ned i bakken.</p>	
<b>665</b>	<p><b>Peiser</b> Det er bygget en peis i stuen som er av naturstein og murt kappe. Det er montert en jøtul innsats med dører i glass. Det er en tømmerstokk mellom naturstein og murkappe. <b>Tilstand:</b> Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen. Tømmerstokken er for nær ilden og har blitt svidd på innsiden. Det må påses at denne ikke kan ta fyr.</p>	<b>TG: 3</b>