

# BOLIGSALGSRAPPORT



## Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

### **Dalane 30, 5955 LINDÅS**

Gnr 108: Bnr 246  
1263 LINDÅS KOMMUNE  
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN

**Nils Monstad Veritas sertifisert takstmann for BSRNils A Monstad Eiendomstaksering**

Telefon: 482 02 016

E-post: [nilsam@broadpark.no](mailto:nilsam@broadpark.no)

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

**Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS**

Telefon: 48 20 20 16

Organisasjonsnr: 987 472 472

Dato befaring: 24.10.2014

Utskriftsdato: 03.11.2014

Oppdrag nr: 2615





## Forutsetninger

### BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensnings i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten 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.

#### Arealberegning

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 – 2009'. 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

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringstidspunkt). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremsto ved befaringstidspunkt (ferdigattest er ikke fremlagt). Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det stalgiske selskapet Ambita A/S. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar for gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



## 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.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

Enebolig oppført i kjente og gode konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunkt / påbyggingstidspunkt.

Bygningen vurderes å være i god stand og er godt vedlikeholdt.  
Påbygget loftetasje i 2005. Innvendig rehabilitert i 2005-06.

Det er registrert normale avvik / slitasjer på bygningen i forhold til byggeår.  
Litt for lave høyder rekkverk på innvendige trapper, ca. 3,5 cm. Vindu på bad i 1. etasje innenfor dusjsone.  
Se ellers enkeltpunkter i dokumentet.

Tg er gitt ut ra generell elde, slitasjer på bygningsdeler / komponenter og bygningsdeler som ikke er innenfor normer / forskriftskrav.

Merk at alle tilstandsgrader er teoretiske og er i stor grad vurdert ut fra alder, svekkelser på bygningsdeler jmf. byggforvaltningens levetidsbetraktninger for bygningsdeler.

Ingen alarmerende svikt er opplyst om eller påvist ved befarings.

Det er foretatt punktvis fuktmålinger på tilfeldig valgte steder på gulver og vegger på 2 bad, vaskerom og ved kjøkkeninnredning med fuktmålerindikator protimeter mms 2.

Det var ikke utslag i våtsone på instrumentet eller andre indikasjoner som tydet på fuktproblemer.



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

### BELIGGENHET:

Eiendom med sør / øst vendt beliggenhet i boligfelt på Lindås i Lindås kommune.  
Kort avstand til Lindås senter. 10 min. kjøring til Statoil Mongstad.  
Ca. 25 min. kjøring til region og kommunesenteret Knarvik.  
Gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole. Videregående skoler i Knarvik og Austrheim.  
Idrettshall og ballbaner, fine turområder, lysløype på Kolås vinterstid.  
Utsikt til områdene mot Holmås og videre. Sol midtsommer til ca. kl. 20.

### TOMTEN:

Eiet tomt på 1743 kvm.  
Den er pent opparbeidet med bl.a. plen, hekker, div. beplantning, hagemurer og støttemurer. Altaner med tredekke og terasseareler med fliser.  
Gruset innkjørsel og tun.

### BEBYGGELSEN:

Boligen ligger i boligfelt bebygget med eneboliger.

### STANDARD:

Bolig med god standard på innredning og utstyr. Påbygget loftetasje i 2005. Innvendig rehabilitert i 2005-06.  
Den er godt vedlikeholdt og pent brukt.

### VANN, AVLØP, VEI:

Kommunalt vann og avløp. Eiet innkjørsel fra kommunal vei.

### ANDRE FORHOLD:

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita A/S. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

### SPESIELLE FORHOLD:

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold enn det som fremkommer i denne rapporten, men oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 820 000</b>

LINDÅS, 03.11.2014



Nils Monstad Veritas sertifisert takstmann for BSR  
Telefon: 48 20 20 16



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Geir Unneberg
<b>Takstmann:</b>	Nils Monstad
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 24.10.2014. - Nils Monstad. Veritas sertifisert takstmann for BSR. Tlf. 48 20 20 16

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiendomsbetegnelse :</b>	Enebolig
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
<b>Regulering:</b>	Regulert for boliger.
<b>Adkomstvei:</b>	Adkomst fra offentlig vei, via eiet innkjørsel.
<b>Tilknytning vann:</b>	Kommunalt vann.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Kommunalt avløpsanlegg.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1263 LINDÅS Gnr: 108 Bnr: 246
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 743 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ambita A/S
<b>Hjemmelshaver:</b>	Geir Unneberg
<b>Adresse:</b>	Dalane 30, 5955 LINDÅS
<b>Kommentar:</b>	dalane 24" Av Lindås

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Skjøte	23.12.1986	Dagbokført	Fremvist		
Ambita A/S	24.10.2014		Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Egenerklæring er ikke forevist.



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1986 Kilde: Eier
Anvendelse:	Brukt av eier.

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje / kjeller	88	73	73		
1. etasje	91	82	82		
Loftetasje	62	58	58		
Sum bygning:	241	213	213	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Bruksarealer er oppmålt etter N.S. 3940, 2012 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling -2009. Bruttoarealer er beregnet. Rommenes bruk kan være i strid med forskriftene selv om de er måleverdige. Soverom i loftetasje og i underetasje har ikke tilstrekkelig dagslysareal, har her valgt å ta med rommene i P-areal. Takhøyder til vatertak og laminert drager på loftplan hhv. 2.19 og 2.16 m, har her valgt å ta med arealer som P-rom.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje / kjeller	Kjellerstue med bar, bad, vaskerom, gang, vindfang, soverom	
1. etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad	
Loftetasje	Loftstue, soverom	

### Dobbel garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2005 Kilde: Eier
Anvendelse:	Garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	67	63		63	
Sum bygning:	67	63	0	63	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



### Kommentar areal

Bra er oppmålt på stedet. Bta er beregnet.

### Romfordeling

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

## Konstruksjoner

### Utendørs

#### Terrengforhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

#### Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Pent opparbeidet tomt med bl.a. plen, bedbeplantning / prydbusker, hekker, hagemurer / støttemurer, trapper. Romslige terrassearealer over garasje. Fliselagt markterasse ved garasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt nivellering av fallforhold på terreng fra grunnmur. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig bort fra grunnmur for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.	TG: 1 





## Enebolig

### Bygning generelt - Enebolig

#### Bygning, generelt

Beskrivelse:	<p>Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske på at bygningen er oppført i henhold til de forskriftsregler/ byggemåter som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø mv. er strengere enn de som var gjeldende da bygningen ble oppført. Oppgradering eller ekstra standard er tatt med under beskrivelsen, slik det er opplyst om eller påvist ved befaring. Merk at opplysninger om påkostninger mv. i vesentlig grad er basert på opplysninger som er gitt ved befaring og at dette i stor grad ikke kan etterprøves.</p> <p>Vedlikeholdsmangler eller skader er nevnt for hver post i beskrivelsen, der hvor manglene klart avviker fra normal slitasje, sett i forhold til bygning eller bygningsdelers alder. Forventet levetid for bygningsdeler og komponenter er beskrevet i Byggforvaltningens detaljblad 610.015 intervall for vedlikehold.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år ( f.eks. VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak på påregnes (jmf. også innlende tekst på side 2 i dette dokument som forklarer mer om TG/tilstandsgrad). Det bemerkes at imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammenheng og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er ( i forhold til f.eks. sol).</p> <p>En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommer er, desto flere av slike forhold må en forvente.</p> <p>Skjønnhetsfeil, oveflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.</p> <p>Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf. avhendingslovens §3-10, 2. ledd.</p> <p>Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv. er ikke kontrollert av takstmann.</p> <p>Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.</p> <p>Tilstand sees i sammenheng med alder.</p>	TG: 1 

### Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Forutsetter utspregte steinmasser i grunnen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.</p> <p>Radon: Det er ikke kjent for takstmann om det utført radonmålinger. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.</p>	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Grunnmur er oppført av betong. Utførede vegger fra grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader. Ingen mulighet for besiktigelse av utførede vegger. Bygningsdeler og konstruksjoner skal være utført slik at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer.
	TG: 1 

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Betonggulver på grunnplan, forutsatt isolert.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader.
	TG: 1 

Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	

Drenering	
Beskrivelse:	Forutsetter drenerende masser under bygning og mot grunnmur. Drenering er nedgravd i terreng og kan følgelig ikke beskrives på tilstandsnivå.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av dreneringsystem med drenerledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader.
	TG: 1 

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger over grunnmur oppført av bindingsverk. Utvendige vindtett plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. Ingen mulighet for besiktigelse av veggkonstruksjon.
	TG: 1 

Utvendig komplettering, vegg	
Beskrivelse:	Boligen er kledd med liggende malt trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning vurderes å være i god stand. Naturlige svekkelser på enkelte kledningsbord må påregnes.
	TG: 1 

Vinduer og dører - Enebolig	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med 2 lag isoler- / energiglass i trekarmer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer vurderes å være i god stand. Litt slitasje i karm / utforing på badevindu i 1. etg. Nye vinduer på loftplan i forbindelse med påbygg.
	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



<b>Ytterdører og porter</b>	
Beskrivelse:	Inngangsdør i teak finer, 2 lag glass og sprosse. Utgangsdør ut fra stue i hvit furu, 2 lag glass. Heve / skyvedør ut fra kjellerstue og ut fra kjøkken i hvit utførelse, 2 lag glass.
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Heve / skyvedører fra 2009 og 2006. Ingen spesielle merknader utover normal alder og slitasjer, dørene er skjermet for nedbør.

<b>Innvendige dører</b>	
Beskrivelse:	Innvendige hvite formpressede dører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

<b>Takkonstruksjon - Enebolig</b>	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	

<b>Takkonstruksjoner</b>	
Beskrivelse:	Saltakkonstruksjon med takopletter av takstoler / sperrer, del av takkonstruksjonen med sperrer på limtredrager. Lukket takkonstruksjon. Luker i knevegger på loftplan.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke mulighet for besiktigelse av takkonstruksjon.

<b>Taktekking - Enebolig</b>	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	

<b>Taktekking og membraner</b>	
Beskrivelse:	Taket er tekket med taksteinsformede aluminiumplater. Snøfangere. Stigetrinn på tak til pipe.
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tak er besiktiget fra bakkenivå.

<b>Renner, nedløp og beslag - Enebolig</b>	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	

<b>Utvendige beslag</b>	
Beskrivelse:	Takrenner og nedløp av plast.
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takvann fra ett nedløp bør føres lenger bort fra grunnmur.



### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige rettløpstrapper, lukket trapp til 1. etasje, åpen til loft. Gelender, håndlister og rekkverker med høyder ca. 86,5 cm.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	For lavt rekkverk ihht. forskriftskrav. Håndlister på trapp til 1. etasje bør føres frem i hele vangenens lengde.

TG: 2

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Romslige altaner / terrasser rundt boligen. Altan i front med tett gulv er løst med altankassetter, downlights i underkledning. Rekkverk med høyde 91 cm. Fliselagt terrasse over garasje og ved inngangsparti, rekkverkshøyder på 91 cm. Markterasse ved garasje på grunnplan.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det må monteres rekkverk på mindre del av terrasse over garasje (over benk / blomsterbenk, (rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres ). For lave rekkverkshøyder i hht. dagens krav.

TG: 2

### Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Ett løps elementpipe med toppavdekning, beslått over tak. Vedovn i stue, peisovn i kjellerstue. Pipe er forblendet med kalkstein. Feieluke i kjeller.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmann har ingen spesielle merknader utover normale slitasjoner, pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann. På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer

TG: 1

### Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

#### Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskiller av trebjelkelag.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen mulighet for besiktigelse av etasjeskiller.

TG: 1

### Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



<b>Overflater på innvendige gulv - Underetasje / kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Bad på 4,3 kvm. Oppusset 2005-06. Gulv med keramiske fliser, varmekabler og sluk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader. Ingen merknader angående fukt. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Overflater på innvendige vegger - Underetasje / kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Veggbehandlet med keramiske fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader. Ingen merknader angående fukt. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Overflater på innvendig himling - Underetasje / kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Himling er kledd med himlingsplater, 2 downlights.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant i baderomsmøbler med speil og integrerte overlys. Steamdusjkabinett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Luftbehandling, generelt - Underetasje / kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstiller dagens krav for ventilering. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Bad på 4,5 kvm. Oppusset i 2005-06. Gulv med keramiske fliser, varmekabler og sluk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader. Ingen merknader angående fukt. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Veggbehandlet med keramiske fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader angående fukt. Vindu innenfor dusjsone, TG 3 for dette forhold. <span style="float: right;">TG: 3</span>

<b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Himling er platet med himlingsplater. 2 downlights.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant i baderomsmøbler med speil overskap, integrerte overlys. Dusjnische.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader. <span style="float: right;">TG: 1</span>



<b>Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende dagens krav for ventilering. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

<b>Vaskerom - Enebolig</b>	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

<b>Overflater på innvendige gulv - Underetasje / kjeller / Vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Vaskerom på 7,5 kvm. Oppusset i 2005-06. Gulv med fliser, oppkantfliser på vegg. Sluk i gulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader. Ingen merknader angående fukt. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

<b>Overflater på innvendige vegger - Underetasje / kjeller / Vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Veggbehandlet med panelplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før malning av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader. Ingen merknader angående fukt. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

<b>Overflater på innvendig himling - Underetasje / kjeller / Vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Himling er platet med himlingsplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / kjeller / Vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Vaskerommet er utstyrt med skyllekar av stål, opplegg for vaskemaskin, 198 l. vv bereder og stoppekran for vann.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bereder fra 2005. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

<b>Luftbehandling, generelt - Underetasje / kjeller / Vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksventil i himlinger og lufterventiler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende dagens krav for ventilering. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

<b>Kjøkken - Enebolig</b>	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

<b>Kjøkkeninnredning</b>	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med beisede og lakkerte profilerte fronter av bjørk. 2 overskapdører med glass. Granitt benkeplater. Nedfelt beslag med 2 kummer. Integriert platetopp, stekeovn, micro, kjøle- frysescap og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter.  Barinnredning med beisede og lakkerte profilerte fronter av furu. Skap og hylleinnredning. Kjøleskap og frysescap. Benkeplater av granitt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nyere innredninger. <span style="float: right;">TG: 1 </span>



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



### Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvoverflater med parkett, granitt / skiferfliser, keramiske fliser og laminat.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. De fleste overflater er skiftet senere år.	

#### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Innvendig veggbehandlet i hovedsak med malt miljøtapet, tapet, platepaneler, fliser på badene.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader.	

#### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himlinger er kledd med himlingsplater og plankett.	TG: 1
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader.	

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør av plast og kobber. Avløpsrør av plast / pvc.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På generell basis alltid kontroll av aut. rørlegger ved omsetninger av eiendommer. TG ut fra alder.	

#### Varme, generelt

Beskrivelse:	Varmekabler i gulver i underetasjens kjellerstue og bad. Kjøkken og bad i 1. etasje. Vedovn i stue. Peisovn i kjellerstue.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader.	

#### Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Røykvarlere og brannslukkeapparat etter forskrift.  Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr: a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver. b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter. c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A. d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller, e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forbygging av brannvern.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røykvarslere og brannslukkeapparater krever årlig ettersyn.	



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



<b>Luftbehandling, generelt</b>	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra 2 bad og vaskerom. Forøvrig naturlig ventilering. Motordel for ventilasjon bak knevegg på loftplan.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bolig skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklime for personer i boligen. Ventilasjon skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk. Tilfredsstillende ikke dagens krav for ventilering ( ment til orientering ).
	TG: 2 

**Elektriske anlegg - Enebolig**

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.

<b>Elkraft, generelt</b>	
Beskrivelse:	Jordkabelinntak. Sikringskap i vindfang med automatemener. 63 ampere jordfeilbrytere. 1 stk. 32 ampere kurs. 1 stk. 20 ampere kurs. 13 stk. 16 ampere kurser. 3 stk. 10 ampere kurser. Utvendig strømuttak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Arbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 1999 skal det foreligge en "Samsvarserklæring". Samsvarserklæringer foreligger for utførte arbeider.
	TG: 1 

<b>Belysningsutstyr</b>	
Beskrivelse:	1 etasje med downlights i stue, kjøkken, bad og kontor. Spotlampe i soverom. Underetasje med downlights i kjellerstue og bad. Spotskinne i trimrom og vindfang. Loftplan med spotskinne i loftstue og soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader.
	TG: 1 

<b>Alarm- og signalsystemer, generelt</b>	
Beskrivelse:	Brann og innbruddsalarm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
	TG: 1 

**Diverse utstyr - Enebolig**

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

<b>Skap og reoler</b>	
Beskrivelse:	Garderobeskap i soverom i 1. etg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
	TG: 1 

<b>Sentralstøvsuger</b>	
Beskrivelse:	Boligen har sentralstøvsuger. Støvbeholder på vaskerom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
	TG: 1 






Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



## Dobbel garasje

### Bygning generelt - Dobbel garasje

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Dobbel garasje fundamentert på utsprenge masser. Gulv av betong og er behandlet med 2 komponent maling. Yttervegger av betongblokker med støp. Utvendig og innvendig pusset. Takkonstruksjon av siporex elementer, membran og påstøp på overside. Innvendig bærevegg av bindingsverk / stål - stålsøyler, platet bindingsverk. Innvendig finerør. 2 leddporter av stål, en med portåpner. Sidedør av tre. Innlagt 3 faset strøm. Innlagt kaldt vann.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis kalk / saltutslag på innvendig vegg, defekt sidedør. Garasjen er ellers i god stand. <span style="float: right;">TG: 1 </span>



Matrikkel: Gnr 108: Bnr 246  
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE  
Adresse: Dalane 30, 5955 LINDÅS

Nils A Monstad Eiendomstaksering  
Søre Stølen 2, 5955 LINDÅS  
Telefon: 48 20 20 16



## Beregninger

<b>Teknisk verdi bygninger</b>			
<b>Enebolig</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 271 600	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 952 200	
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>			<b>Kr. 3 319 400</b>
<b>Dobbel garasje</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	536 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 69 360	
<b>Sum teknisk verdi – Dobbel garasje</b>			<b>Kr. 466 640</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>			<b>Kr. 3 786 040</b>

<b>Tomteverdi</b>		
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.		
Tomteverdi:	Kr.	1 550 000

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 336 040</b>