

Del av tomannsbolig
Ullinvegen 37
3946 Eidanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
 Dato: 27/03/2025

Asvallveien 34
 Stathelle 3961
 92622684
 post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:51, Bnr: 244
Hjemmelshaver:	Hege Marna Skjelbred
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	453 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	18 348,- per 2025
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1953

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.03.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Hege Marna Skjelbred
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomster og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**OPPVARMING:**

Kombiovn ved/parafin i stue.

Varmepumpe i stue.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,05m i innredet rom, 2,07m på vaskerom, gang og entré og 2,09m i bod.

1. etasje: 2,24m i entré, 2,33m på kjøkken, 2,34m i stue og 2,35m i gang.

2. etasje: 0,63-2,45m i bod, 0,63-2,38m på soverom, 1,9-2,4m på soverom, 2,38m på bad og 2,41m i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på bytte av stikk til induksjonstopp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Kjeller: Flis i innredet rom, støpt dekke i øvrige rom.

1. etasje: Laminat i alle rom.

2. etasje: Flis på bad, trepanel i bod, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Malt panel i innredet rom, malt mur og trepanel i øvrige rom.

1. etasje: Malt tapet i alle rom.

2. etasje: Tapet og flis på bad, malt tapet og brystning på hovedsoverom, malt tapet på soverom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Ubehandlet panel med downlights i innredet rom, takplater på vaskerom, stubbeloft i øvrige rom.

1. etasje: Malt panel i alle rom.

2. etasje: Malte takplater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Tomannsboligen tilfredsstiller ikke minimumskravene til brannskille mellom boenhetene iht. tidligste gjeldende byggeforskrift 1985.

Utbedringer for å oppnå forskriftsmessig brannsikkerhet må påregnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2020- Byttet balkongdør i 2. etasje.

2021- Byttet tak i 1. etasje.

2024- Byttet ytterdør.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	42 m2				0 m2	42 m2
1. etasje	46 m2			17 m2	46 m2	0 m2
2. etasje	33 m2			2 m2	32 m2	1 m2
SUM BYGNING	121 m2			2 m2	78 m2	43 m2
SUM BRA	121 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		16 m2				16 m2
SUM BYGNING		16 m2				16 m2
SUM BRA	16 m2					

BRA-i:

Kjeller: Gang/entré, vaskerom, bod og innredet rom.

1. etasje: Gang/entré, stue/spisestue og kjøkken.

2. etasje: Gang, to soverom, bad og bod.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besikttet.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 16 m2.

Grovstøpt fundament mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som reisverk og tekket utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Manuell vippeport.

Vindu med 1-lags glass.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i dårlig stand hvor det bør påregnes utbedringer. Det ble avdekket setningssprekker i fundament og grunnmur, større fuktutslag på grunnmur mot terreng, råteskader på kledningsbord og slitasje på vippeport. Nedløp fra takrenne er ikke tilstrekkelig.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

27/03/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Det ble ikke avdekket tegn til drenering og det ble målt unormale fuktverdier og tegn til fuktinntregning fra grunnmur, som indikerer sviktende/manglende drenering. Drenering må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet tegn til fuktinntregning og unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som indikerer sviktende/manglende drenering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

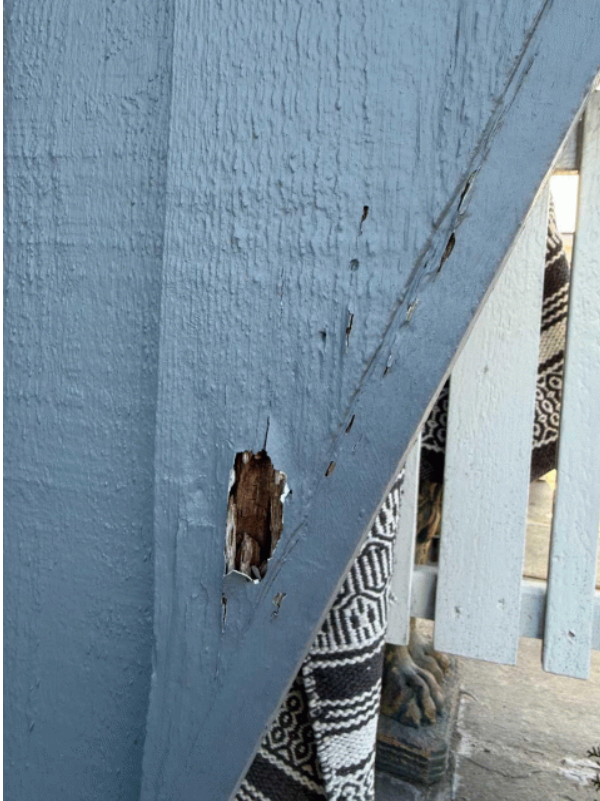
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, foruten råte på enkelte bord. Omramming rundt vindu på kjøkken og spisestue ligger for tett på vannbrett. Det anbefales ca. 6mm mellomrom. Det bemerkes manglende luftespalte i underkant av kledning. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet råteskader på enkelte kledningsbord, omramming rundt vindu på kjøkken og spisestue ligger for tett på vannbrett og ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledning.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduer i kjeller med 1-lags glass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes bytte av enkelte elementer. Det ble avdekket noe slitasje på ytterdel, men ingen skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2024. TG1

Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2021. TG1

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på vinduene og vinduene trolig har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, men det ble avdekket noe svai i konstruksjon fra bakkeplan. Tettetdetaljer rundt rør/pipegjennomføringer er usikkert. Utbedringer bør påregnes. Det ble ikke avdekket øvrige svekkelser ved konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet synlig svai ved takkonstruksjon fra bakkeplan og tettetdetaljer rundt rør/pipegjennomføringer er usikkert.

Merknader:



4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1953

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og takpapp og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det bemerkes manglende snøfangere på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det anbefales også montering av snøfangere for å unngå skade på personer, dyr og eiendom.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere.

Merknader:**5. Loft**

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår tørt, men det mangler tilstrekkelig ventilering. Det ble avdekket fuktskjolder rundt pipeløp og det ble foretatt fuktmåling rundt pipeløp med verdier som ligger i øvre sjikt av hva som er akseptable verdier (14-15 vekt%). Observasjonen bør overvåkes jevnlig.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet og fuktverdier som ligger i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvestvendt balkong på 2 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.

Bjelkelag med terrassebord, blikk og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,8m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

Nordvestvendt platting på 17 m² ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Plattingen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på balkong.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet og flis på vegg og takplater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 25mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utbedringer. Det ble avdekket en sprekke i flis og manglende flis ved dørterskel.

TG2 vurderes grunnet sprekke i flis og manglende flis i overgang dørterskel.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er usikkert om det er etablert membran/tettesjikt på badet. Det ble ikke observert membran ved dørterskel eller i sluk. Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da det er synlige vannrør og badet må påregnes utbedringer.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon.
Tettedetaljer bør fornyes.

TG3 vurderes grunnet trolig manglende tettesjikt i våtsonene.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt mur og tak-ess i himling.

Utslagskum av plast med 2-greps kraner med avløpsrør i plast.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å utbedre overflater. Det ble avdekket noe riss og sprekker i mur under vindu.

TG2 vurderes grunnet slitasje, riss og sprekker i overflatene.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt fundament på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 50mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i noe dårlig stand, med en del slitasje og avskalling av maling. Overflatene bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet slitasje og avskaling av maling.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerommet er trolig fra byggeår og er etablert uten tettesjikt i våtsoner.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes. Slukrist satt fast i sluket og ble ikke inspisert.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende rom for våtsoner er oppført av betong.

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsoner og ikke mulig å inspisere sluk grunnet fastrustet slukrist.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes løs avtrekksvifte, slitasje på innredning og benkeplate. Enkelte flis på gulv er fjernet og har bom. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet løs avtrekksvifte, slitasje og skader på innredning og benkeplate, enkelte flis er fjernet og har bom.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Punktet må ses i sammenheng med punkt 1. Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes noe tegn til svikt på drenering/kapillærøppusug på veggene. Det bemerkes også at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2 vurderes grunnet slitasje på veggene i form av avskalling av maling og saltutslag.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser. Det bemerkes en del avskalling av maling og saltutslag på overflatene.

TG2 vurderes grunnet en del avskalling av maling og saltutslag på overflatene.

Merknader:**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Punktet må ses i sammenheng med punkt 1. Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 26,2 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG3 vurderes grunnet funn av fukt i utlektet vegg i kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1953

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i naboens vaskerom og ble derfor ikke testet. Stoppekran på hjemmelshavers side må etableres.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det bemerkes at vann og avløpsrør har passert forventet levetid og bør overvåkes jevnlig.

TG3 vurderes grunnet manglende tilgang til stoppekran.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1974

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1953

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Det er plassert en parafintank til oljefyr i kjelleren. Det bemerkes at tanken har en del fukskader i form av rust og bør påregnes utbedringer eller fjernes. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon av faglig utførelse eller brannsikring av tanken.

Varmepumpen er fra 2016. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal. Det opplyses om at det er utført service på den årlig.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring, dokumentasjon av utførelse og brannsikring av parafintank.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Det bemerkes at avtrekksvifte på kjøkken er løs og bør påregnes utbedringer. Se punkt 8.1. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og vaskerom.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1953

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 12 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble avdekket løse ledninger i boligen som må påregnes utbedringer.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det foreligger ingen godkjente bygningstegninger eller ferdigattest for eiendommen, i følge kommunale opplysninger. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet råteskader på enkelte kledningsbord, omramming rundt vindu på kjøkken og spisestue ligger for tett på vannbrett og ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje på vinduene og vinduene trolig har passert forventet levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet synlig svai ved takkonstruksjon fra bakkeplan og tettetdetaljer rundt rør/pipegjennomføringer er usikkert.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet og fuktverdier som ligger i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på balkong.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sprekk i flis og manglende flis i overgang dørterskel.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje, riss og sprekker i overflatene.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet slitasje og avskaling av maling.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet løs avtrekksvifte, slitasje og skader på innredning og benkeplate, enkelte flis er fjernet og har bom.
9.1.1	Innredet rom Veggene og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet slitasje på veggene i form av avskalling av maling og saltutslag.
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet en del avskalling av maling og saltutslag på overflatene.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring, dokumentasjon av utførelse og brannsikring av parafintank.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet tegn til fuktinntregning og unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som indikerer sviktende/manglende drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet trolig manglende tettesjikt i våtsonene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsoner og ikke mulig å inspisere sluk grunnet fastrustet slukrist.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet funn av fukt i utlektet vegg i kjeller.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes grunnet manglende tilgang til stoppekran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000