

Selveier enebolig
Linjeveien 19 B
1087 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 05/09/2025

Granholtet 11

Lommedalen 1350

93624183

mikkel@btakst-eiendom.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:106, Bnr: 173
Hjemmelshaver:	Mona-Jeanette Berntsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 002 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1977

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.08.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Mona-Jeanette Berntsen
Tilstede under befaringen:	Mona-Jeanette Berntsen og Mikkel Degland (93624183)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomt med terrasser og beplantning. Mulighet for å anlegge plen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt mur mot terreng.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende trepanel.
Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Det forekommer stedvis knirk for noen av rommene i 1.etg. Ved fuktmåling direkte på overflater til synlig innside av grunnmur mot terreng i treningsrom registreres det forhøyede verdier og tegn på saltutslag. Ved fuktmåling i boret hull i utforet vegg mot terreng registreres det ingen unormale verdier med en fuktprosent på 11 vekt%, i boret hull under trapp. Hjemmelshaver opplyser om at saltutslag ved vegg på treningsrom har vært slik før ny drenering ble satt opp og har bedret seg i ettertid.
Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektrisk oppvarmet bolig. Gulvvarme i treningsrom, entré og på badene i følge eier. Ildsted i treningsrom u.etg. og stue 1.etg. Luft til luft varmepumpe i stue 1.etg.

ROMHØYDER:

Etasje 1: stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, 2 soverom og garderobe. 2,29m - 2,39m.
Underetasje: entré, treningsrom, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning. 2,25m - 2,39m.

DOKUMENTKONTROLL:

2022

Det er fremlagt FDV-instruks for bad, 1.etg.

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

Fliser på 3 bad.
Akkustikkplate på kjøkken 1.etg.
Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Akkustikkplate på kjøkken og bad 1.etg.
Malte overflater i øvrige rom.

GULV:

Fliser på badene og i entré.
Vegg til vegg teppe på soverom 1.etg.
Støpt gulv i boder u.etg.
Parkett / laminat i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Renovering av flere rom i boligen.
Bad, 1.etg. nytt i 2022
Ny drenering i 2024
Bytte av flere vinduer i boligen.

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 m²	S-Rom m²
Etasje 1	115			88	115	
Underetasje	100				94	6
SUM BYGNING	215			88	209	6
SUM BRA	215					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		25				
Utebod		13				
SUM BYGNING		38				
SUM BRA	38					

BRA-i:

Etasje 1: stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, 2 soverom og garderobe.

Underetasje: entré, treningsrom, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

Utebod

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til boligens arealer følger en garasje på ca 25 m² og en utebod på ca. 13 m², garasjen og boden er tatt med i beregningen som BRA-e. Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med yttervegger og tak av betong. Det er etablert en terrasse på taket av garasjen. Elbillader er montert i garasje.

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:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

05/09/2025

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter

TG 1 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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen.

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

Ny drenering i 2025 i følge hjemmelshaver, med 100mm utvendig isolasjon og vortepapp.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Lett skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med beplantning og terrasser.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på hver side av boligen og deler av terrenget har ikke fall på 1:50 opptil en 3 meters avstand ut fra boligen. Det er viktig at terrenget har helingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2: Tilstandsgraden vurderes som tg2 selv om det er lagt ny drenering, grunnet terrengforhold rundt boligen.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

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 ikke 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.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen. Deler av kledningen er skiftet ut i følge eier.

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.

TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer i 1.etg. med rammer/karm av treverk og 3-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer i u.etg. i treningsrom med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass fra 2017.

Vinduer i u.etg. på bad og utleiedel med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass fra 2005.

Isolert ytterdør med profilert overflate og glassfelt fra rundt 2022.

Isolert eldre ytterdør til utleiedel fra ukjent årstall.

Terrassedører hev-/skyv med rammer/karm av treverk og 3-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

TG2 vurderes da to vinduer og ytterdør i u.etg. har passert over halvparten av forventet levetid. Det bør monteres utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot grunnmur i u.etg. og dør til utleiedel u.etg.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med shingel, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med shingel fra 2004 i følge eier. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig på kaldtloft fra loftstrapp.

Det ble ikke avdekket større skader eller svekkelser ved shingelen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres, det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsstidspunktet.

TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Nærmere undersøkelser anbefales.

Merknader: Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra loftstrapp på soverom i 1.etg.

Loftet er kun besiktiget fra loftstrapp, da rommet ikke har gangbart gulv og er fylt med inventar på befaringsdagen.

Nærmere undersøkelser anbefales det det kan forekomme avvik rundt rørgjennomføringer som ikke var synlig eller tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 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.

Terrasser med terrassebord av impregnert treverk.

Terrasse over garasje på ca 35 m².

Terrasse med utgang fra stuen i 1.etg. på ca. 53 m².

TG2 vurderes da rekkverk til terrasse over garasjen ikke tilfredsstillende dagens krav.

TG3 vurderes for innvendig trapp da det ikke er etablert tilfredsstillende rekkverk rundt trappeløpet og ned mot u.etg. i trappen. Det må monteres rekkverk i åpning mot u.etg. for å forhindre fall.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg.

TG 1 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 eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2022 i følge eier. Flislagte vegger og malt himling.

Badekar, dobbel dusjnise, dobbeltservant og vegghengt toalett.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Det ble ikke observert noen unormale skader på inventaret.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
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 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.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022 i følge eier
Det er ikke 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 som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rennesluk og klemring, synlig membran i klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull i tilstøtende rom mot dusj og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad u.etg.

TG 2 7.2.1 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 eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra ukjent år med flislagte vegger og malt himling.
Dusjhjørne med dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel
Vegghengt toalett. Avtrekk på vegg.
Servantskap med servant og ett greps blandebatteri.
Vannrør i kobber og plast, og avløpsrør av plast.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet via dørterskel.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Det er fall til sluk, men fallforhold er målt til mindre enn 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Fall til sluk er derfor vurdert som ikke tilfredsstillende.

TG2 vurderes for gulv grunnet alder. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:**TG 2** 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 ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eventuell membran / tettesjikt fra ukjent år. Ingen opplysninger foreligger. Sluk er lite tilgjengelig da denne ligger delvis under vegg.

Det er ikke gjennomført hulltakning mot våtsone da denne treffer mot yttervegger.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere badet ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.3 Bad u.etg. (utleiedel)**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra ukjent år med flislagte vegger og malt himling.
Dusjhjørne med dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett. Avtrekk på vegg.
Servantskap med servant og ett greps blande batteri.
Vannrør i kobber og plast, og avløpsrør av plast.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet. Det registreres en del slitasje på overflater generelt, noen utskiftninger bør påregnes.

Merknader:**TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

TG3 vurderes da det registreres bom og hulrom under gulvflisene på befaringsdagen. Fugene og flisene er stedvis løse og må utbedres. Prisivurdering er satt til lokale utbedringer av løse gulvflis, ikke totalrenovering av rommet.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er 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.

Eventuell membran / tettesjikt fra ukjent år. Ingen opplysninger foreligger. Sluk av plast med synlig membran klemt i klemring av plast.

Det er ikke gjennomført hulltakning mot våtsone da denne treffer mot yttervegger og trapperom.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etg.****TG 2** 8.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra 2022 i følge eier.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
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.

Kjøkkeninnredning fra 2022, Drømmekjøkkenet. Benkeplate: Dekton Arga fra Cosentino, keramisk ultrakompakt steinplate i følge eier. Slette skapfronter, integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med integrert avtrekk (kullfilter). Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Luftespalte er montert under integrert kjøleskapet og fryser.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin uten å få unormale verdier.

TG2 vurderes grunnet kullfilter til ventilator.

Merknader:

8.2 Kjøkken u.etg.

TG 1 8.2 Kjøkken u.etg.

Det er ikke 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.

Kjøkken nytt i 2022 i følge eier.
Kjøkkeninnredning fra 2022. Benkeplate i laminert spon, slette skapfronter, integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator integrert i overskap med utblåsning i følge eier. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Luftespalte er montert under integrert kjøleskap.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin uten å få unormale verdier.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Treningsrom, entré, stue.

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet i år 2022 i følge eier.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.
Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukttinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 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.

Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:**TG 1** 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 tilstrekkelig.

Det ble målt etter fukt i boret hull under trapp u.etc., der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 11,0 vekt%.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår / 2022
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert på bad i u.etc. Lokale stengeventiler i fordelerskap for vannrør i 1.etc.
Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra ukjent år og 2022, for øvrig kobberør fra byggeår. Avløpsrør i plast og støpejern.
Innebygde sisterner med inspeksjonsluke i u.etc. Spalte for innebygget sisterner for bad 1.etc.

TG2 vurderes da lekkasjevann fra fordelerskapene i u.etc. ikke leder mot sluk, det anbefales å montere en automatisk lekkasjevarsler i innkassingene til røropplegg i begge baderom. For fordelerskap til bad 1.etc. er det ikke montert før til skapet, denne må monteres tilbake.

TG3 vurderes da det ikke er etablert varerør for avrenning av vann fra fordelerskap til vannrør (bad 1.etc) Det må etableres et varerør som overløp slik at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk.
For kobberør ved fordelerstokker på bad i u.etc. registreres det kondens på rørene, som gir fuktutslag i tresvill på 27,2 vekt%. Røret må isoleres for at dette ikke skader frisk trevirke over tid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 294 liter, plassert på bad i underetasje med sluk i gulv.

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.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken (kullfilter) og baderom, men det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til badene i u.etg.

Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer eller ventiler i vegg. Avtrekk på vegg i treningsrom u.etg.

Merknader:

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 elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022 i følge eier

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 ikke observert synlige 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Ett strømskap er plassert på kjøkken i 1.etg. Ett strømskap er plassert på kjøkken/stue i U.etg. Fordelingskurser med automatsikringer. Strømskapene er merket med kursoversikt.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for boligen.
- Det er ikke fremlagt fakturaer eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Merknader: Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet elkontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger.

Det er ikke fremlagt søknad, ferdigattest eller ytterligere informasjon om boligen.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. 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. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1977 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2: Tilstandsgraden vurderes som tg2 selv om det er lagt ny drenering, grunnet terrengforhold rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da to vinduer og ytterdør i u.etg. har passert over halvparten av forventet levetid. Det bør monteres utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot grunnmur i u.etg. og dør til utleiedel u.etg.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Nærmere undersøkelser anbefales.
7.2.1	Bad u.etg. Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet via dørterskel.
7.2.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	TG2 vurderes for gulv grunnet alder. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.2.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.
7.3.1	Bad u.etg. (utleiedel) Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet. Det registreres en del slitasje på overflater generelt, noen utskiftninger bør påregnes.
7.3.3	Bad u.etg. (utleiedel) Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	TG2 vurderes grunnet kulfilter til ventilator.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk til terrasse over garasjen ikke tilfredsstillende dagens krav.
	TG3 vurderes for innvendig trapp da det ikke er etablert tilfredsstillende rekkverk rundt trappeløpet og ned mot u.etg. i trappen. Det må monteres rekkverk i åpning mot u.etg. for å forhindre fall.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.3.2	Bad u.etg. (utleiedel) Overflate gulv
	TG3 vurderes da det registreres bom og hulrom under gulvflisene på befaringsdagen. Fugene og flisene er stedvis løse og må utbedres. Prisvurdering er satt til lokale utbedringer av løse gulvflis, ikke totalrenovering av rommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes da det ikke er etablert varerør for avrenning av vann fra fordelerskap til vannrør (bad 1.etg) Det må etableres et varerør som overløp slik at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk.
	For kobberrør ved fordelerstokker på bad i u.etg. registreres det kondens på rørene, som gir fuktutslag i tresvill på 27,2 vekt%. Røret må isoleres for at dette ikke skader frisk trevirke over tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-