

Tilstandsrapport



Enebolig med utleiedel i underetasje



Halvdan Lunds veg 28 , 2413 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 399

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1954

Referansenummer: GC2829

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel i underetasje - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opplyst att takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking fra 2012/2013.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Ved kledningsskifte ble ytterveggene i eldre del etterisolert med mineralull. Utført i 2012/2013. Utført av: egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.
Påbygget med 2.etasje i ca.2012/2013.
Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med OSB-plater.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ført via raft og ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, igjennom luker i knevegger og luke over balkong i 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft og raftloft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Tilbygget del med entré:
Utført med fabrikkerte takstoler.
Undertak med OSB-plater.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over veranda i 2.etasje.
Understøttet med tresøyle og limtretragere.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1997, 2004, 2011, 2012 og 2013.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2011.
Kjellervinduer, 1+1 glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011.
2.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue.

Understøttet med stolper.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, rekkverk av treverk og levegg.
Areal på ca. 64m² ved stue.
Adkomst til veranda fra soverom i 2.etasje.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 15m²
Utvendig tretrapper.
Overbygget tak for lagring av ved:
Støpt gulv.
Yttervegg kledd med liggende lekter.
Overflater med malt panel.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.
Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malte mdf-veggplater, spilevegg, malt panel og malt murpuss.
Malt div.overflater i perioden 2012 til 2025.
Montert del med spilevegg i 1.etasje. Utført i ca.2023 av egeninnsats.
Himlinger med malt panel, panel, plater og malt mdf-takpanel.

Støpt gulv i kjeller.
Etasjeskille over underetasje/kjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis -og/eller mineralull.
Etasjeskiller over 1.etasje:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe -og/eller elementpipe. Forblandet med fasadestein i 1.etasje.
Adkomst til sotluke via kjeller.
Peisovn i stue i stue/spisestue. Montert i 2012/2013. Utført av: firma.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Kjeller med adkomst fra hoveddel:
Støpt gulv.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong.
Underetasje:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Alle kjeller vegger er utført og kledd i leilighet.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Synlig kjellerytterveg av lettklinkerblokker i bodrom/lagerrom.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Adkomst til kjeller via tretrapp.
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side. Del med håndløper.
Laminerte innerdører.

Bod i underetasje:
Støpt gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater med malt murpuss og malt panel.
Yttervegger av lettklinkerblokker.
Himling med malt panel.
Malt panelt ytterdør.

Lagerrom i underetasje:
Støpt gulv.
Overflater med panel og lettklinkerblokker.
Himling kledd med fuktsperre og panel.
Malt panelt ytterdør.

Toalettrom i 2.etasje.
Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malt MDF-veggplater.
Himling med plater.
Toalettrom med toalett, håndvask, ettgrep blandebatteri og underskap.
Rommet varmes med panelovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med plater.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Rommet varmes opp med panelovn.
Plastsluk under dusjkabinett.
Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, toalett og skuffer.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Eldre vaskerom i kjeller.
Gulvflater med våtromsbelegg. Lagt i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malt murpuss. Malt med våtromsmaling i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger/yttervegger.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med plater.
Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser ved sluk.
Varmekabler i baderomsgulv.
Høg terskel.
Plastsluk.

Plastsluk.
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal (harmoni) innredning i underetasje montert i 2012.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, rustfri kum med benkebeslag, ettgrep blandebatteri og kitchenboard over kjøkkenbenk.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Sigdal (harmoni) innredning i 1.etasje montert i 2012.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.
Integrert koketopp, micro og to stk stekeovner.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør og kobberør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Synlig støpejernrør under kum til kjøkkeninnredning i kjeller.
Ventilasjon gjennom veggventiler og vindusventil.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2019.
Varmekabler i entré og baderomsgulv i 1.etasje.
Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller, 200 liter fra 2004.
Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller. Montert i 2016 av firma.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp til kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang til underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 32 A.
Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser:
Ny drenering og fuktsikring etablert i 2012/2013. Utført av: firma.
Kjeller med adkomst fra hoveddel:

Beskrivelse av eiendommen

Støpt gulv.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong.
Underetasje:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del med entré:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold. Eier opplyser: Blir utført radonmåling før salg.
Innvendige trapper
Branntekniske forhold. For gammelt brannslukningsapparat i hoveddel.
Balkonger og terrasser.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel i underetasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra byggemeldte tegninger:

Tilbygget med entré mot øst.

Tilbygget med del av stue mot sør.

Påbygg med 2.etasje.

Garasje

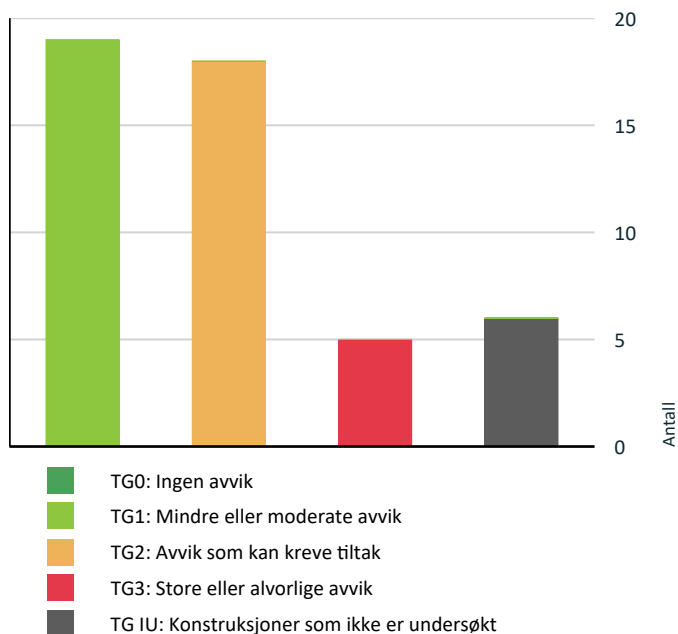
- Det foreligger ikke tegninger

Overbygget uteplass

- Det foreligger ikke tegninger

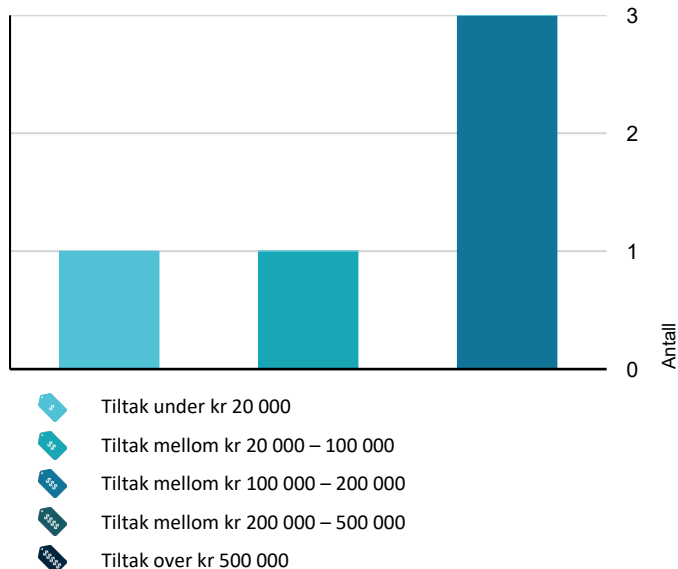
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje og overbygget uteplass er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig med utleiedel i underetasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 3 [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIEDEL I UNDERETASJE



Byggeår
1962

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.
Leietaker bor i underetasje.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Innvendig standard fra ca.2012/2013. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Godt ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med entré mot øst. Bygget i ca.2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Tilbygg	Med del av stue mot sør. Bygget i ca.2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Påbygg	Med 2.etasje. Bygget i ca.2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Modernisering	Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opplyst att takflatene er tekket med pappshingel. Takteking fra 2012/2013.

Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 1 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Ved kledningsskifte ble ytterveggene i eldre del etterisolert med mineralull. Utført i 2012/2013. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.

Påbygget med 2.etasje i ca.2012/2013.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med OSB-plater.

Himling isolert med mineralull.

Lufting ført via raft og ventiler i gavlveggene.

Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, igjennom luker i knevegger og luke over balkong i 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft og rafteloft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Tilbygget del med entré:

Utført med fabrikkerte takstoler.

Undertak med OSB-plater.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i 2.etasje.

Understøttet med tresøyle og limtretragere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist svertesopp i undertak ved loftsluke. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjon ved raft.
Raftepapp er dårlig festet på loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svertesopp i undertaket bør fjernes, og årsaken til problemet må utbedres for å hindre videre vekst.

Påse god gjennomlufting på loft.

Anbefaler ytterligere undersøkelser på rafteloft.

Eier opplyser: Det er utført tiltak for å fjerne svertesopp i undertak..

Påført klorvask, brukt børste og vasket med vann. Satt på avfukter.

Ved påbygging av 2.etasje med takstoler ble deler av taket stående med presenning over natten. Denne natten var det mye regn så sannsynligvis er det grunnen til svertesopp på OSB-platene.



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1997, 2004, 2011, 2012 og 2013.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2011.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Underetasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.

Understøttet med stolper.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, rekkverk av treverk og levegg.

Areal på ca. 64m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til veranda fra soverom i 2.etasje.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 15m²

TG IU Utvendige trapper

Utvendig tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Overbygget tak for lagring av ved:
Støpt gulv.
Yttervegg kledd med liggende lekter.
Overflater med malt panel.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.
Takflatene er ikke besiktget på grunn av snø.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte mdf-veggplater, spilevegg, malt panel og malt murpuss.

Malt div.overflater i perioden 2012 til 2025.

Montert del med spilevegg i 1.etasje. Utført i ca.2023 av egeninnsats.

Himlinger med malt panel, panel, plater og malt mdf-takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeider i kjeller. Manglende murpuss på vegg. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ferdigstilles murpuss på vegg i kjeller for å sikre tilfredsstillende overflate og beskyttelse av konstruksjonen.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Etasjeskille over underetasje/kjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskiller over 1.etasje:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i gang i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 3 cm på ett soverom i tilbygget del i 2.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue/gang.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gjelder gulv i tilbygget del av 2.etasje:

Dette gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe -og/eller elementpipe. Forblandet med fasadestein i 1.etasje.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Peisovn i stue i stue/spisestue. Montert i 2012/2013. Utført av: firma.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mangler del med fasadeskifer over tidligere røykehull i 1.etasje og 2.etasje.

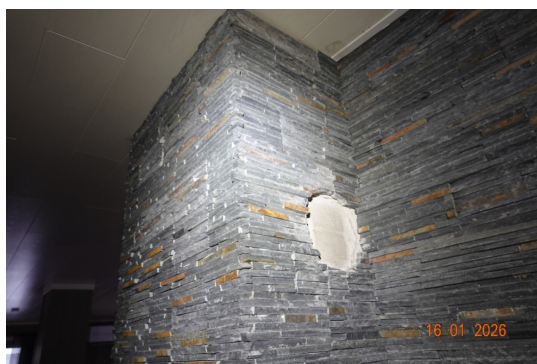
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Montere fasadeskifer.

Eier opplyser: Fasadeskifer blir montert før salg.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med adkomst fra hoveddel:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong.

Underetasje:

Kjelleryttervegg av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd i leilighet.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Synlig kjellerytterveg av lettklinkerblokker i bodrom/lagerrom.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side. Del med håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Bod i underetasje:

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss og malt panel.

Yttervegger av lettklinkerblokker.

Himling med malt panel.

Malt panelt ytterdør.

TG 3 Andre innvendige forhold - 3

Toalettrom i 2.etasje.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malt MDF-veggplater.

Himling med plater.

Toalettrom med toalett, håndvask, ettgrep blandebatteri og underskap.

Rommet varmes med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert ventilasjon på toalettrom.

Mangler tilluftspalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og hindre opphopning av fukt og lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Tilstandsrapport

Lagerrom i underetasje:

Støpt gulv.

Overflater med panel og lettklinkerblokker.

Himling kledd med fuktsperre og panel.

Malt panelt ytterdør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med plater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

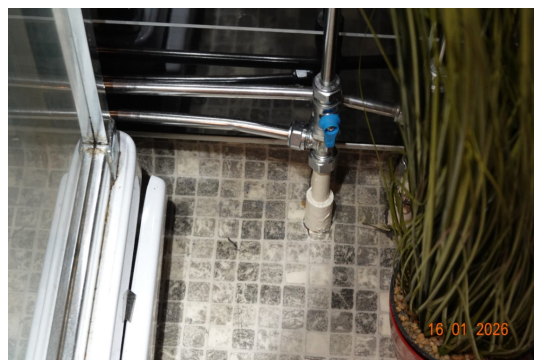
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørgjennomføringer i våtromsbelegg bør tettes eller utbedres av fagkyndig for å sikre tilstrekkelig tetthet i gulvet.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fukt under våtromsbelegg ved lekkasje.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skruer i sluk bør skiftes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, toalett og skuffer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt fordi det ikke har vært mulig å foreta hulltaking grunnet murte vegger i våtsonen.

Konsekvensen er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden til konstruksjonen bak veggene, og det foreligger derfor en risiko for skjulte fuktskader eller andre skader som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

KJELLER UNDER HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom i kjeller.
Gulvflater med våtromsbelegg. Lagt i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malt murpuss. Malt med våtromsmaling i 2018/2019.
Utført av: egeninnsats.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke etablert tilluftspalte under innerdør.
Overgangen mellom sluk og våtromsbelegg er ikke tett, og våtromsbelegget er lagt provisorisk på støpt gulv.
Gulvflatene er ikke tette.
Det er registrert rust i støpejernsluk.
Ventilasjonen er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres tilluftspalte under innerdør for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Overgangen mellom sluk og våtromsbelegg må utbedres, og våtromsbelegget bør legges fagmessig for å oppnå tett gulvflate.
Manglende tetthet kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Rust i støpejernsluk bør utbedres eller sluket bør skiftes for å unngå lekkasjer og videre forringelse.

Ventilasjonen må forbedres for å oppfylle dagens krav, slik at risiko for fuktskader og dårlig innneklima reduseres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER UNDER HOVEDDEL > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger/yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger/yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner ved vannsøl fra badekar.
Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser ved sluk.
Varmekabler i baderomsgulv.
Høg terskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist sprekk i to fliser. Flere løse fliser.

Manglende fugemasse i mellom flisfuger.

Ufagmessig lagt fliser ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes korrekt til sluk, for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen og omkringliggende arealer. Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet eller renner feil vei, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrens blandebeholder, baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist sprekk i servant.

Behov for justering/stramming av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Servanten må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal (harmoni) innredning montert i 2012.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, rustfri kum med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og kitchenboard over kjøkkenbenk.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal (harmoni) innredning montert i 2012.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.
Integrert koketopp, micro og to stk stekeovner.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
 - Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør utbedres slik at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent løsning, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Synlig støpejernrør under kum til kjøkkeninnredning i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig innneklima.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2019.

Varmekabler i entré og baderomsgulv i 1.etasje.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller, 200 liter fra 2004.

Årstill: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller. Montert i 2016 av firma.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp til kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang til underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 32 A.
Åpent og skjult ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nytt el.anlegg fra 2011/2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Nytt el.anlegg fra 2011/2012. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breelvvasetning.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eier opplyser:

Ny drenering og fuktsikring etablert i 2012/2013. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmålingene i kjelleryttervegg.

Dersom det avdekkes mangler ved fuktsikring eller drenering, må nødvendige utbedringer utføres for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjeller med adkomst fra hoveddel:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong.

Underetasje:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Tilbygget del med entré:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Riss i utvendig murpuss bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.



! TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av radonsikring/radonforhold. Eier opplyser: Blir utført radonmåling før salg.

Innvendige trapper

Balkonger og terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggeomeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggeomeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggeomeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

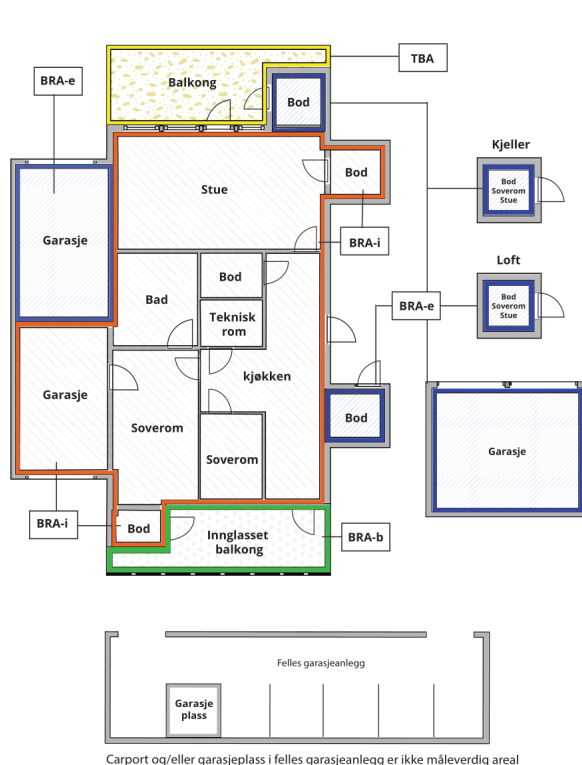
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med utleiedel i underetasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	27			27			27
Kjeller under hoveddel	37			37			37
1.etasje	126			126	64		126
2.etasje	63			63	15	20	83
Underetasje. Lagerrom		22		22			22
Underetasje. Utvendig bod		6		6			6
SUM	253	28			79	20	301
SUM BRA	281						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, kjellerstue, kjøkken		
Kjeller under hoveddel	Gang, bod, lagerrom, vaskerom		
1.etasje	Entré, gang, soverom, bad, stue/kjøkken/spisestue, trapperom		
2.etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje. Lagerrom		Lagerrom	
Underetasje. Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.
Toalettrom i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik fra byggemeldte tegninger:
Tilbygget med entré mot øst.
Tilbygget med del av stue mot sør.
Påbygg med 2.etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Overbygget uteplass

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje					11
SUM					11
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje			

Kommentar

Overbygget uteplass har ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 11m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel i underetasje	0	0
Garasje	0	39
Overbygget uteplass	0	0

Kommentar

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kine Sandbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	399		0	1211.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Halvdan Lunds veg 28

Hjemmelshaver

1/1 Fester: Kine Sandbakk

1/9 Hjemmelshaver: Kristin Rustad Høiseth

1/9 Hjemmelshaver: Hanne Rustad

1/3 Hjemmelshaver: Pål Rustad

1/9 Hjemmelshaver: Einar Mathias Rustad

1/3 Hjemmelshaver: Helge Næss Rustad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjeldsetlia i Elverum.

Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.

Sentral og solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

Elverum sentrum ca. 1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

Kommentar

Oppført i ca.2018/2019. Kilde: eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.
Montert leddport med motorstyring.
Lys og strøm.
Vinduer med ettlags glass.
Montert el.billader.
El.skap med automatsikringer.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.
Saltakkonstruksjon.
Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Malt panelt ytterdør.

Tilbygg med overbygget tak:

Gulv med fliser.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Avvik:

Det er påvist riss/sprekk i gulv.
Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.
Mangler del med gesimsbord.
Det er påvist svertesopp i undertak til overbygget tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Overbygget uteplass



Anvendelse

Brukes som grillhus.

Byggeår

2025

Kommentar

Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Ukjent fundamentering.
Gulvflater med terrassebord.
Oppført i bindingsverk. Overflater med liggende panel.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Pulttakkonstruksjon.
Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Overbygget tak understøttet med stolper.

Avvik:

Mangler hjørnebord.
Det er påvist svertesopp i undertak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.