

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dyrsøveien 225B , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 538, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1781

Referansenummer: BV9940

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstcenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 på ett plan oppført i 2005. Eiendommen har i tillegg frittliggende garasje, samt hagestue.

Det er utført en rekke oppgraderinger og endringer i senere år, blant annet ny terrasse med basseng i 2023, ny kjøkkeninnredning og flere innvendige oppgraderinger i 2024, samt utskifting av enkelte sanitærinstallasjoner og armaturer i 2024–2025.

Det registrert flere avvik som kan kreve tiltak (TG 2), blant annet mangelfull lufting i nedre del av ytterkledning, funksjonsavvik på enkelte dører og vinduer, forhold ved overgangen mellom flislagt terrasse og tredekke, samt forhold knyttet til våtrom der mer enn halvparten av forventet levetid er passert på membranløsning.

Samlet sett vurderes boligens tilstand som forenlig med alder, byggemåte og utførte oppgraderinger, men med behov for både utbedringer og løpende vedlikehold. Kjøper må påregne kostnader knyttet til utbedring av påviste avvik samt generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder boligens tilstand for øvrig, henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det understrekes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklimate, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Enkelte takstein og undertaksplater er byttet etter en tidligere lekkasje.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på deler av tak. Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstole i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.

2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til entré.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til vaskerom.

2-fløyet malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til stue.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til soverom. Et glass er skiftet i 2015.

Terrasse på ca. 148 m² med basseng. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på søyler og punktfundamenter.

Det er etablert overbygget område med sitteplasser i hjørne av terrassen.

Liggende spilerekkeverk på 1 meter.

Overbygget terrasse på 36 m² med utgang fra stue. Støpt dekke som

er tekket med fliser. Utvidet med to flisrader i 2023 i forbindelse med utvidelse av terrasse med basseng. Delvis overbygget inngangsparti på 7 m². Støpt dekke som er tekket med fliser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett, tepper og flis.

Vegger har malt tapet.

Himling har malt trepanel.

Isolerte gulver av betong mot grunn.

Det er plassbygget peis i stue, peisovnnsats av støpejern, flis på golv i front.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i soverom.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 23.06.2025.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Badekar fra 2021, toalett og kabinett fra 2024.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt golv med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og boblebadkar.

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom ruten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår. Kran til skyllekummen skiftet i 2025.

Deter malt tapet på vegger og malt trepanel i himling.

Golv er tekket med vinylbelegg på støpt golv med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt fra garderobe uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøleskap, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt golv med vannbåren gulvvarme. Tapetserte vegger og malt trepanel i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besikket i rørfordelingskap, plassert på vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom.

Motor plasser på loft og hastighetsbryter i garderobe.

Det er også naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er vannbåren gulvvarme i hele boligen.

I tillegg er det termostatstyrte varmekabler på bad.

Det er peis i stue.

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2018, plasser på vaskerom.

Boligen har vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Anlegget består av fordelerskap med varmekretser i plastrør (PEX), sirkulasjonspumpe og elektrisk varmeeinheit (el kolbe). Oppvarmingen skjer via elektrisk oppvarming.

Ifølge eier er den elektriske varmeeinheiten (el kolben) skiftet i nyere tid.

Sikringskap er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og

overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[G  til side](#)

Byggegrunn er av fjell og sprengsteinsmasser.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Bygget er fundamentert med ringmur og støpt dekke.

Med ref til alder / byggeår er det isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.

Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, kun mindre riss.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige avløpsrør er utført i plast og er tilkoblet felles avløpsløsning sammen med naboeiendom. Avløpsløsningen er ifølge eier et godkjent minireanseanlegg av type Wallax. Wallax er en

str ml s minirense-/slamavskillerl sning for avløpshåndtering.

Løsningen betjener to boenheter og har ifølge eier serviceavtale

med jevnlig vedlikehold.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er tilkoblet privat borevann som betjener fire boenheter.

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

[G  til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

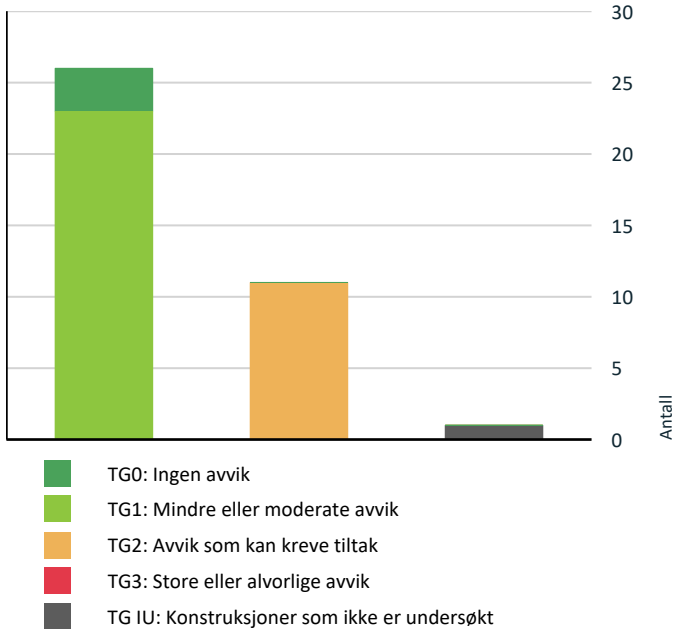
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tilbygget bod fra 2024 er ikke tegnet inn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden nybygg i 2005. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Nedre avslutning av kledning er rettkappet. Løsningen kan medføre noe økt fuktbelastning og dermed behov for tidligere vedlikehold.

Det er ikke registrert skader utover enkelte tørkesprekker ved befarings.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Raftepappen er stedvis presset opp mot sutakplaten som følge av isolasjon som ligger for langt ut mot takfoten. Dette reduserer luftespalten og ventilasjonen i konstruksjonen.

Enkelte undertaksplater med noe fuktskjolder. Knekt takstein er skiftet.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

De fleste vinduene fremstår som godt vedlikeholdt, men enkelte vinduer har noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdøren med liten åpning/utetthet mellom dørbladene.

Ved åpning av det ene dørbladet på terrassedør i stue som normalt står fast åpent, registreres det at terskelen på terrassedøren gir etter/oppspenner. Dette medfører at det andre dørbladene subber i terskelen ved åpning og lukking.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er benyttet uegnede materialer i underlaget under de to ytterste flisradene mot ny terrasse. Dette har medført at flisene har løsnet fra underlaget. Et terrassebord inntil flisene har vridd seg, og det er registrert sprekk i endeskjøtt. Hjørneflis ved inngangsparti har en avskalling.

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er sprekker i flisene mot ytterdøren i entréen.
Døren til toalettrommet har fuktsvellinger i bunnen av dørbladet.
Det er løs tapet over ytterdøren etter en tidligere vannlekkasje fra taket.
Det er et skrapemerke på veggen i gangen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er noe irr på kobberrør under kjøkkenbenk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert.

Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er liten oppkant rundt stoppekranen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Enkelte takstein og undertaksplater er byttet etter en tidligere lekkasje.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på deler av tak. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Nedre avslutning av kledning er rettkappet. Løsningen kan medføre noe økt fuktbelastning og dermed behov for tidligere vedlikehold.

Det er ikke registrert skader utover enkelte tørkesprekker ved befaring.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell utskifting av kledning anbefales etablering av luftesjikt og skråkapping av kledningsbord for å redusere risiko for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport



Kledning kappet rett i bunn og lite lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Raftepappen er stedvis presset opp mot sutakplatene som følge av isolasjon som ligger for langt ut mot takfoten. Dette reduserer luftespalten og ventilasjonen i konstruksjonen.

Enkelte undertaksplater med noe fuktskjolder. Knekt takstein er skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sikre tilfredsstillende lufting i nedre kant av takkonstruksjonen, blant annet ved å trekke isolasjon noe tilbake og etablering av varig luftespalte.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.



Lite lufting i nedre del.

Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.
De fleste vinduene fremstår som godt vedlikeholdt, men enkelte vinduer har noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Enkelte vinduer har behov for vedlikehold.
Dersom tiltak ikke gjennomføres er det økt risiko for ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

TG 2 Dører

Beskrivelse

2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til entré.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til vaskerom.
2-fløyet malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til stue.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til soverom. Et glass er skiftet i 2015.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ytterdøren med liten åpning/utetthet mellom dørbladene.
Ved åpning av det ene dørbladet på terrassedør i stue som normalt står fast åpent, registreres det at terskelen på terrassedøren gir etter/oppspenner.
Dette medfører at det andre dørbladene subber i terskelen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ytterdøren bør justeres for å unngå kald trekk.
Dørterkel bør festes mot underlaget. Subbing i terskel kan føre til ytterligere slitasje på dørblad og terskel.



Liten åpning mellom dørbladene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 148 m² med basseng. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre, fundamentert på søyler og punktfundamenter.
Det er etablert overbygget område med sitteplasser i hjørne av terrassen.
Liggende spilerekker på 1 meter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Overbygget terrasse på 36 m² med utgang fra stue. Støpt dekke som er tekket med fliser. Utvidet med to flisrader i 2023 i forbindelse med utvidelse av terrasse med basseng.

Tilstandsrapport

Delvis overbygget inngangsparti på 7 m². Støpt dekke som er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet uegnede materialer i underlaget under de to ytterste flisradene mot ny terrasse. Dette har medført at flisene har løsnet fra underlaget. Et terrassebord inntil flisene har vridd seg, og det er registrert sprekk i endeskjøt. Hjørneflis ved inngangsparti har en avskalling.

Konsekvens/tiltak

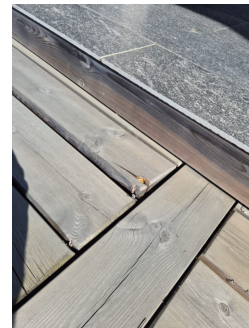
- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overgangen mellom flislagt areal og terrasse ved å benytte egnede, fuktbestandige materialer og korrekt oppbygning. Skadde fliser bør tas opp og legges på nytt.

Vridd terrassebord og avskallet flis bør skiftes/utbedres.



Løse fliser.



Vridd terrassebord.



Avskallet flis.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett, tepper og flis.

Vegger har malt tapet.

Himling har malt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er sprekker i flisene mot ytterdøren i entréen.
Døren til toalettrommet har fuktsvellinger i bunnen av dørbladet.
Det er løs tapet over ytterdøren etter en tidligere vannlekkasje fra taket.
Det er et skrapemerke på veggen i gangen.

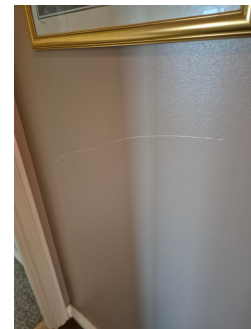
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkene i flisene mot ytterdør bør skiftes for å hindre videre skade og skarpe kanter.
Dør til toalettrom med fuktsvelling bør vurderes utbedret.
Løs tapet over ytterdøren etter tidligere vannlekkasje bør festes eller skiftes.
Skrapemerke på vegg i gang kan utbedres med overflatebehandling for å ivareta estetikk.



Løs tapet.



Skrapemerke i gang.



Sprekk i fliser.



Fuktsveller i bunn av dør.

⚠ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolerte gulver av betong mot grunn.
Retningavvik er kontrollert i stue og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

⚠ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, flis på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i soverom.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 23.06.2025.

⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Badekar fra 2021, toalett og kabinett fra 2024.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er dusjkabinett og badekar med avløp som føres direkte til sluk.
Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom ruten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Kran til skyllekummen skiftet i 2025.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt tapet på vegger og malt trepanel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er dekket med vinylbelegg på støpt gulv med vannbåren gulvvarme.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er liten oppkant rundt stoppekranen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder vaskerommsinnredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra garderobe uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenkranen ble skiftet i 2025.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Tapetserte vegger og malt trepanel i himling. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

Innredningen og toalettet ble skiftet i 2024.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er noe irr på kobberrør under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Motor plasser på loft og hastighetsbryter i garderobe.

Det er også naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er vannbåren gulvvarme i hele boligen.

I tillegg er det termostatstyrte varmekabler på bad.

Det er peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2018, plasser på vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert.

Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberedere over 1500 W skal ha fast tilkobling, ikke vanlig stikkontakt. Dette er for å øke sikkerheten og redusere risikoen for varmgang i stikkontakter.

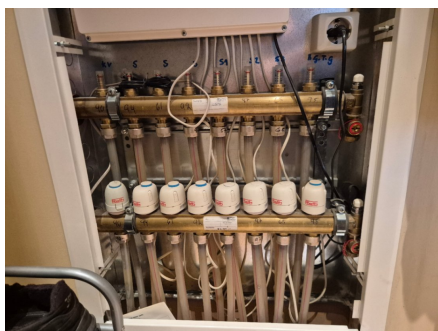
Fast tilkobling må utføres av en registrert elektroinstallatør.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Anlegget består av fordelerskap med varmekretser i plastrør (PEX), sirkulasjonspumpe og elektrisk varmeenhet (el \square kolbe). Oppvarmingen skjer via elektrisk oppvarming.

Ifølge eier er den elektriske varmeenheten (el \square kolben) skiftet i nyere tid.



Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Nyanlegg i 2005
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert og det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider, samt det ble gjennomført tilsyn fra Det lokale eltilsyn (DLE) den 09.10.2019. Det er fremvist dokumentasjon på at påviste avvik er utbedret, herunder samsvarserklæring datert 07.11.2019.

Det er anbefalt på generelt grunnlag å få utført en teknisk tilstandsanalyse av el.anlegget før eierskifte da det er over 5 år siden siste tilsyn.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell og sprengsteinsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med ringmur og støpt dekke.

Tilstandsrapport

Med ref til alder / byggeår er det isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.
Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, kun mindre riss.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er utført i plast og er tilkoblet felles avløpsløsning sammen med naboeiendom. Avløpsløsningen er ifølge eier et godkjent minirensanlegg av type Wallax. Wallax er en strømløs minirens-/slamavskillerløsning for avløpshåndtering. Løsningen betjener to boenheter og har ifølge eier serviceavtale med jevnlig vedlikehold.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er tilkoblet privat borevann som betjener fire boenheter.

Merknad fra kommunen: Kommunen har planer å legge kommunale vann og avløpsledning i Dyrsøveien. Påsikt kan det komme pålegg om tilknytning til kommunale vann og avløpsledning.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	143			143	191
SUM	143				191
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, garderobe, gang, soverom 1, soverom 2, walk-in closet, soverom 3, bad, stue, kjøkken, vaskerom		

Kommentar

Areal 1. etasje:
Entré: 4,3 m²
Toalettrom: 1,3 m²
Gardebe: 2,3 m²
Gang: 5,2 m²
Soverom 1: 10,4 m²
Soverom 2 : 13,7 m²
Walk-in closet: 4,1 m²
Soverom 3: 11,1 m²
Bad: m²
Stue: 56 m²
Kjøkken: 17,1 m²
Vaskerom: 3,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2023:

Ny terrasse i trykkimpregnerte materialer og basseng.

2024:

Montering av ny kjøkkeninnredning og div el-arbeider.
Skiftet begge toalettene, innredning på toalettrom og dusjkabinett.
Skiftet knekte takstein, og ny luftehatt ifbm ny kjøkkenventilator.

2025:

Skiftet kjøkkenkran og kran på vaskerom.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)		
Etasje		95		95	12
SUM		95			12
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod 1, kontor, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tilbygget bod fra 2024 er ikke tegnet inn.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024:

Påbygget bod inntil garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug Øivind Juel Hansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	538	35		0	1714.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dyrsøveien 225B

Hjemmelshaver

Hansen Øivind Juel

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Årstall på vinduer.

Standard

Hagestuen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Hagestue på ca. 9 m², oppført på støpt plate.

Gulv med malt betongoverflate.

Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Synlige sperrer og himling av panel, utvendig tak tekket med takshingel.

Vinduer og dør av tre.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Eier

Standard

Garasjebygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor dobbelgarasje på 53 m², og boder/kontor i bakkant på tilsammen 42 m², oppført på støpt plate. Gulvet består av betong, mens det er tilfarergulv og laminat i kontoret.

Vegger er av bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Garasjen har valmtakkonstruksjon, undertak av sutakplater, tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

To leddporter av stål med automatiske portåpnere.

Sidedør av tre og boddør av tre.

Vinduer av tre med enkelglass og 2-lags isolerglass.

Liten platting mot hage på 12 m².

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
Energirapport	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.



Adresse

Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU

Dato for energimerking

28.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288235

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

21965731

Gårdsnummer

538

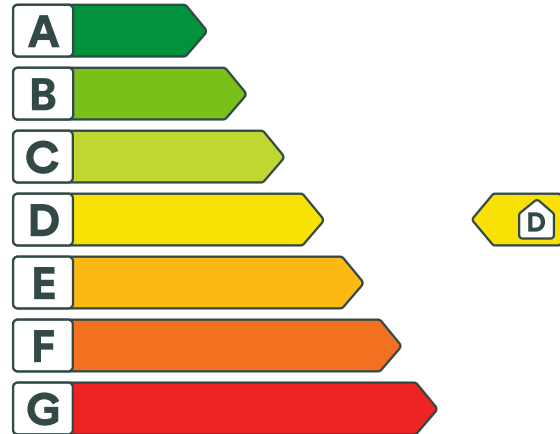
Bruksnummer

35

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

143,0 m²

Oppvarmet bruksareal

143,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

183,77 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

184,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 716 kWh



Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>