Tilstandsrapport

3-roms leilighet i 3. Etasje.

Geitmyrsveien 9 B, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26251 **Eiendomsverdi ref nr:** LD1764

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Erik Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

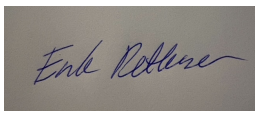
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



Erik Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
ep@taksator.no
950 60 321

Norsk takst NITO

taksator

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 byggeregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

3-roms leilighet i 3. etasje som ligger sentralt på St. Hanshaugen.

Leiligheten er oppført i 1917.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektriske varmekabler på badet/wc, ellers oppvarming via panelovner og vedovn.

Baderom med standard konstruksjoner fra 2002.

Kjøkken med innredning fra IKEA fra 2004.
Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Det er integrert gasskomfyr, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys og frittstående vaskemaskin.

Baderommet har innredning med heldekkende servant.
Speil, gulvstående toalett, badekar med glassvegg.

Det medfølger en bod i felles kjeller og to boder på felles loft.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3. Etasje.

• Det foreligger ikke tegninger

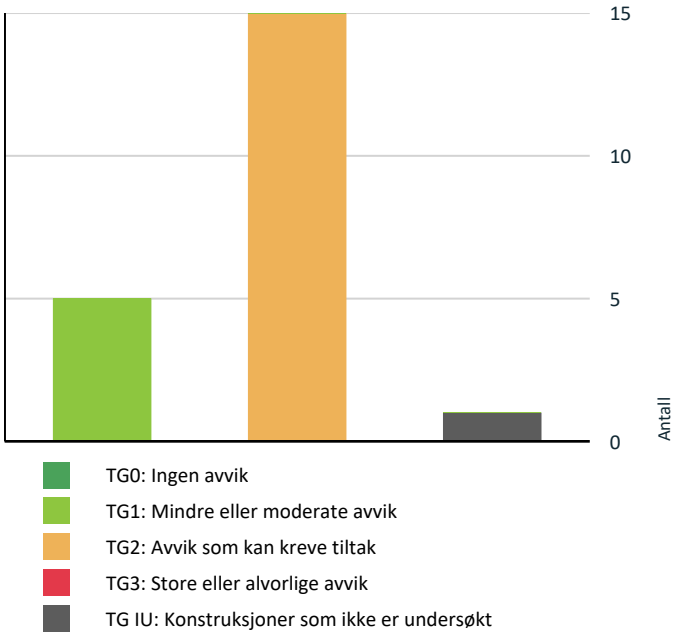
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3. Etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE.



Byggeår
1917

Standard
Se beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2024.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av aksjelagets vedlikeholdsansvar.
Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte aksjeeiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom aksjelaget og aksjeeier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i aksjelagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entredør i tre.
Det er glassfelt i døren.
Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (B30).
Noen hakk/merker utvendig på døren.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av antatt aksjelagets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.
Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte akjeeiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom aksjelagets og aksjeeier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i aksjelagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:

Tilstandsrapport

Fliser på bad/wc.
Tregulv og teppe i øvrige rom.
Eier har slipt gulvet på kjøkkenet i 2023.

Noen hakk og merker på overflater, gulvet har myer originalt tregulv som er slitt.
Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.
Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Noen hakk/merker/slitasje på tregulv.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Hakk, merker og slitasje gir i hovedsak en estetisk forringelse av tregulvet. Ved videre bruk kan slitasjen utvikle seg og bli mer synlig.

Tiltak:
Overflatebehandling eller lokal utbedring kan vurderes dersom det er ønskelig å forbedre gulvets utseende. Omfang og metode tilpasses gulvtype og graden av slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 3.01 m.

Noen hakk/merker overflater som vegger, himling mm.
Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».
Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførteanalyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Tilstandsrapport

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik:
- Det ble målt planavvik i stuen på ca. 28 mm.
- Det ble målt planavvik på soverom på ca. 21 mm.

Lokale skjevheter kan forekomme.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Høydeforskjellen kan medføre merkbart skjevt gulv og redusert brukskomfort. Avviket kan skyldes forhold i undergulv eller underliggende konstruksjon, men årsaken er ikke nærmere avklart.

Tiltak:
Årsaken til høydeforskjellen bør undersøkes nærmere dersom utbedring er ønskelig. Eventuelle tiltak må tilpasses årsak og omfang, og kan innebære lokal oppretting av gulvet.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue fra 2022.
Eier har dokumentasjon fra Granhaug Peismontering AS.
Etterspør denne dokumentasjonen av eier.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/profilerte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.

Noen hakk/merker/skader på overflater på dørblad og trekarmer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

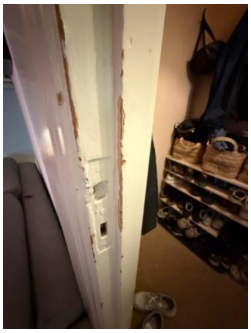
Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

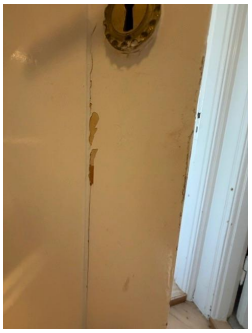
Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Skader og merker på innerdører er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke funksjonen. Dersom skadene er dype kan de over tid gi slitasje i overflaten og redusert estetisk kvalitet.

Tiltak:
Mindre merker kan utbedres med overflatebehandling eller lokal reparasjon. Ved større skader kan det være aktuelt å skifte dørblad. Tiltak vurderes ut fra omfang og ønsket standard.







TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Eier opplyser at han kun har sett Majorstuebille ved vinduer.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Opplysninger om skadedyr kan indikere at det finnes eller har vært aktivitet i bygningen. Eventuelt skadeomfang og om det fortsatt er aktivitet er ikke kjent.

Tiltak:
Det anbefales å avklare om det fortsatt forekommer skadedyr. Ved påvist aktivitet bør nødvendige tiltak vurderes og utføres av skadedyrkyndig firma.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2002.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når dokumentasjon på våtrommets vanntette sjikt ikke foreligger, er utførelsen av skjulte konstruksjoner usikker. Det kan derfor ikke bekreftes om tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger er utført slik at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer. Eventuelle utførelsesfeil kan være skjulte og først bli synlige dersom det senere oppstår fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet følges opp med normalt tilsyn, særlig ved sluk, gjennomføringer og andre fuktutsatte områder. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Samt noen skruhull i dusjsonene.

Glatte, malte himlingsplater.
Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:
• Noen skruhull i dusjsonene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skruehull i dusjsonen kan medføre redusert tetthet i veggens membransjikt, med økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å tette skruehullene med egnede produkter for våtrom. Dersom hullene har perforert membranen, bør det vurderes om ytterligere tiltak er nødvendig for å sikre tilfredsstillende tetthet.



3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann blir ledet noe tregt mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:
• Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann blir ledet noe tregt mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Treg avrenning mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet over lengre tid, noe som gir økt fuktbelastning på overflater og fuger.

Tiltak:
Forholdet bør holdes under oppsikt. Det anbefales å begrense unødig vannbelastning og sørge for at vann ledes mot sluk etter bruk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er registret støpejernsluk (vannlås/sprutdemper i plast), ingen synlig membran i sluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Membranens alder medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon. Over tid kan materialene svekkes, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjoner, særlig i områder med direkte vannbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller utettheter og begrense unødvendig vannbelastning. På grunn av membranens alder må det påregnes behov for utskifting av tettesjiktet i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvens:
Smøremembranen på gulvet har oppnådd høy alder, og gjenværende levetid og tetthet er derfor usikker. Eventuell svekkelse kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Forholdet bør holdes under oppsikt med tanke på tegn til fukt eller lekkasje. På grunn av alder bør utskifting/oppgradering av tettesjiktet påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Mangelfull høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring gir redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av våtrommet. Ved større vannmengder eller tett sluk kan vann nå områder som ikke er tilstrekkelig fuktsikret, med økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å begrense vannbelastningen utenfor dusjsonen og sørge for at sluket holdes rent og åpent. For å oppnå tilfredsstillende høydeforskjell kan det være nødvendig med bygningsmessige utbedringer. Behov og omfang bør vurderes nærmere av fagkyndig.



3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Noen små hakk/merker på innredning.

Speil på vegg over servant med lys.
Det er registret noe svertesopp på silikonfug ved speil.

Gulvstående klosett, badekar, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.
Rørstokk er plassert åpent på kjøkkenskap.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:
• Det er registret noe svertesopp på silikonfug ved speil

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svertesopp på silikonfugen tyder på lokal fuktbelastning og medfører hovedsakelig misfarging og redusert hygienisk standard.

Tiltak:
Silikonfugen bør rengjøres og behandles med egnet middel. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne, anbefales silikonfugen skiftet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via hull i dørblad.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), men lenger inn i veggen er det mur-konstruksjoner.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når hulltaking ikke lar seg gjennomføre, er det begrenset mulighet for å kontrollere skjulte konstruksjoner for eventuell fukt. Tilstanden bak overflatene er derfor ikke fullt ut avklart.
Tiltak:
Ingen konkrete tiltak anses nødvendig på bakgrunn av dette alene. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og observasjon av eventuelle tegn til fukt eller lekkasje.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med hvite, glatte/profilerte fronter fra 2004.
Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er registret større svellemerker/hakk/marker på kjøkkenfronter og heltre benkeplate.

Tilstandsrapport

Det er integrert gasskomfyr, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er registret større svellemerker/hakk/marker på kjøkkenfronter og heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svellemerker, hakk og merker medfører redusert overflatekvalitet og estetisk standard. Svellemerker kan tyde på at materialene har vært utsatt for fukt, og ytterligere fuktbelastning kan føre til økte skader.

Tiltak:
Skadede overflater bør beskyttes mot videre fuktbelastning. Lokal utbedring, overflatebehandling eller utskifting av enkelte fronter og deler av benkeplaten kan vurderes ut fra skadeomfang og ønsket standard.






3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med glødde kobberrør, ført i plasthylse og rør i rør system med plastrør.

Tilstandsrapport

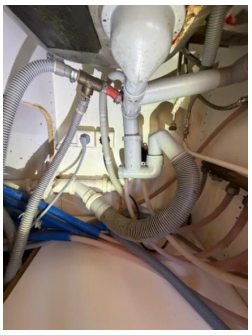
Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

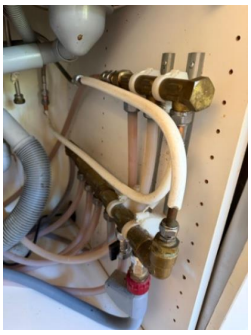
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kobberrør med skjøter av denne alderen har økt risiko for slitasje og utettheter som følge av normal aldring, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget og å planlegge utskifting av rørene som en del av fremtidig vedlikehold eller oppgradering.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast, soil og pvc.
Eier opplyser at det er soilrør i felles deler, og ard et lagt inn strømpe i 2025.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Slukets alder og utførelse med synlig støpejern og vannlås/sprutdemper i plast medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og funksjon. Over tid kan korrosjon og slitasje svekke slukets tetthet, særlig i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Dette gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av slukets tilstand og funksjon. På grunn av alder og materialtype bør utskifting av sluket påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved tegn til korrosjon, lekkasjer eller redusert funksjon bør nærmere undersøkelser gjennomføres.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Avtrekk skjer via ventiler på bad.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk.
Volum: 116 liter.

Produksjonsår: 2004.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert. Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Tilstandsrapport

Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.
Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

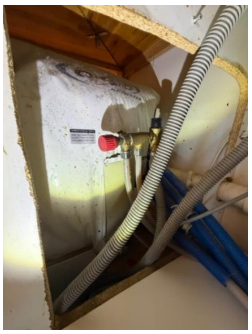
Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Varmtvannstanken har oppnådd høy alder, og gjenværende levetid og driftssikkerhet er derfor usikker. Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje.

Tiltak:
Tanken bør holdes under oppsikt med tanke på lekkasje og funksjon. På grunn av alder bør utskifting påregnes dersom det oppstår tegn til svekkelse eller funksjonsproblemer.



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 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles oppgang.
Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er oppgradert i nyere tid, det foreligger ingen samsvarserklæring for dette.
ELTEL har byttet måler.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

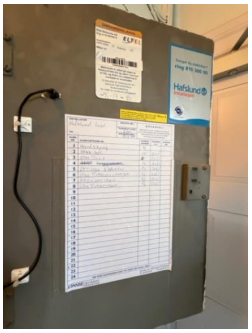
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

- Konsekvens:

Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen brannteknisk prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

- Konsekvens:

Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

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

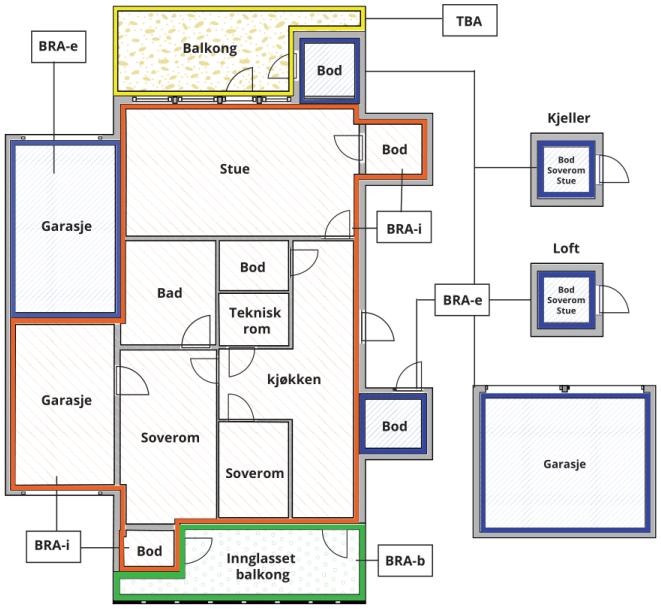
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

3-roms leilighet i 3. Etasje.

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	86			86			86
Loft						17	17
Felles bod areal i kjeller		6		6			6
SUM	**86**	**6**				**17**	**109**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, tv-stue, stue, kjøkken, gang, bad/wc, to soverom		
Loft		Boder	
Felles bod areal i kjeller		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré, TV-stue, stue, kjøkken, bad/wc, gang og to soverom.

Bod i Kjeller:
Det medfølger en bod på ca. 6 m².

Boder på Loft:
Det medfølger to boder på loft.
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 11 og 6 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	165		0	1779.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Geitmyrsveien 9 B

Hjemmelshaver
Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS

Boligselskap
Gjetemyrsveien 9 AS

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
921285442

Felles formue
Kr. 35 483 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 311 041 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med attraktiv, sentral beliggenhet på St. Hanshaugen.
Beliggenheten i Geitmyrsveien gir deg et supersentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby i form av yrende restaurant- og kaféliv, parker og en rekke forretninger og servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon.
Dagligvarehandelen kan du få unnagjort ved bl.a. Rema 1000 rett ved, Kiwi, Coop med mye utvalg på Kiellands Hus, samt søndagsåpne Joker.
Kiellands Hus er for øvrig et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Vinmonopolet, bokhandel og blomsterbutikk.

Det ligger også flere sjarmerende nisjebutikker i området. Blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter og klesbutikken Kool Kidz.
Hyggelige kafeer og restauranter som Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Baker Hansen samt Tranen med Åpent Bakeri er også å finne i området - en av Oslos beste pizzaer.
Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Flotte grøntarealer like utenfor døren som fantastiske St. Hanshaugparken, Kubaparken og Ilaparken.
Gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet, SIO (Vulkan), Sats Ringnes Park, Pilates Room, Fitness24seven og Sats Bislett
Ca. 10 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden.
Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.
Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Om tomten

Felles tomt på 1.779 m². Tomt som disponeres av alle aksjeeierne i fellesskap.
Området rundt Geitmyrsveien er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen mm.
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5.364,- pr. måned.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som
følge av beslutninger foretatt i aksjelaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1917 i murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen er tatt i bruk.
Aksjelaget består av flere aksjeeiere (boder).
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og aksjelagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser.
Etasjeskiller antatt oppført som et trebjelkelag
Yttervegger av hulmurskonstruksjon, pusset og malt utvendig.
Boligen har pussede fasader.
Mansard-takkonstruksjon tekket med takstein.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	92181830			

Kommentar

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører
· Etasjeskillere

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.