Grenseveien 10
0571 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1934
BRA:	81 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	21.10.2026 (Gyldig til 21.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	1	0	2

Noah Werede
Eiendomtakst

noah@eiendomtakst.no
41351591

Grenseveien 10
0571 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmesentral	Varmtvannsanlegget omfattes ikke av denne rapporten, da sameiet har ansvar for oppvarming av varmtvannet.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	19.10.2026	Rapportdato:	21.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Marta Yemane**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Noah Werede**	Telefon:	**41351591**
Firma:	**Eiendomtakst**	Epost:	**noah@eiendomtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Fugleliveien 17a, 0667 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If**		

Egne premisser:

Enkelte bygningsdeler og installasjoner har en begrenset funksjonstid, selv når de er riktig utført og ser ut til å fungere. Dette gjelder særlig skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres ved en visuell undersøkelse, for eksempel vanntett sjikt i våtrom, rør, drenering, undertak og tekking.
Den tekniske tilstandsanalysen følger NS 3600:2025. Standarden har egne alderskriterier for slike bygningsdeler (Tillegg C, «Aldersvurdering»). Kriteriene bygger på erfaringsbasert funksjonstid. De angir når bygningsdelen har nådd en alder der fremtidig funksjon må regnes som usikker.

Når en bygningsdel har passert alderskriteriet, settes tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunnlag av usikker fremtidig funksjon. Dette betyr ikke at det er påvist feil, skade eller lekkasje. Det betyr at bygningsdelen er i en alder der risikoen for svikt øker, og at det må påregnes vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting i årene fremover. Hvor lenge bygningsdelen faktisk vil fungere, avhenger blant annet av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. Det kan derfor ikke fastslås ved en visuell undersøkelse.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Grenseveien 10, 0571 Oslo**		
Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **226**	Bruksnr: **21**	Festenr:
Seksjonsnr: **18**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1934**
Boligtype:	**Leilighet**		

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen har teglfasader, støpt grunnmur og kjeller under hele bygget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**72**	**72** Kjøkken med åpen løsning mot stue, to soverom, bad og bod.	**0**	**-**	**5**
U. etasje	**9**	**0**	**9** Bod i kjelleretasjen med vegger av trebord.	**0**	**-**
Totalt m²	**81**	**72**	**9**	**0**	**5**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er ukjent.

Hvitmalt entrédør fra Swedoor med profilert dørblad. Døren er merket med brannklasse B-30 og lydreduksjon på 40 dB.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering **TG-2**

Vinduer har 2-lags isolerglass med ukjent produksjonsår, mens entrédøren er en hvitmalt Swedoor-dør merket med brannklasse B-30 og lydreduksjon på 40 dB. Det er ikke kjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	**Balkong**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering TG-1

Boligen har balkong. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og balkongen vurderes å være i tilfredsstillende tilstand.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med benkeplate i stein. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, platetopp med kjøkkenventilator samt stekeovn og mikrobølgeovn fra Siemens.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra HTH med benkeplate i stein ble montert i 2024 og fremstår som ny og i god stand. Innredningen er utført av fagfolk og er utstyrt med kjøl/frys, platetopp med kjøkkenventilator samt stekeovn og mikrobølgeovn fra Siemens. Det er ikke registrert avvik ved overflater eller innredning.

Avtrekk

Type avtrekk	**Naturlig avtrekk, Ventilator med omluft (resirkulering)**

Oppsummering avtrekk TG-1

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Oppsummering TG-1

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Oppsummering	TG-1

6.7 Vannledninger

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024
Oppsummering	TG-1

6.8 Elektrisk

Beskrivelse	
Det elektriske anlegget i boligen er i sin helhet fornyet i 2025. Arbeidene omfatter elektriske installasjoner på bad og kjøkken, stikkontakter samt elektrisk gulvvarme. Det er installert varmekabler på badet og varmefolie i begge soverom, kjøkken/stue og gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er i sin helhet fornyet i 2025 og omfatter blant annet installasjoner på bad og kjøkken, stikkontakter og elektrisk gulvvarme med varmekabler på badet og varmefolie i soverom, kjøkken/stue og gang. Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, og det er samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Ifølge eier løses sikringene ikke ofte ut, og det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

6.9 Varmesentral

Oppsummering **TG-IU**

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg som sameiet har ansvar for. Anlegget er ikke undersøkt som del av denne tilstandsvurderingen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Beskrivelse	
Mekansik avtrekk på bad.	

Oppsummering **TG-1**

6.11 Våtrom

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater	TG-1
Veggene har flislagte og malte overflater, mens gulvet er flislagt. Overflatene fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.	

Fallforhold

Beskrivelse
Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold	TG-0
Det ble ikke registrert avvik på fallforhold ved befaringen. Gulvet har fall mot sluk, og det ble ikke observert tegn til feil i fallforholdene.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse
Type sluk	Plast

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Badet har tettesjikt med dokumentert utførelse og sluk av plast. Det er ikke registrert avvik ved tettesjikt, membran eller sluk på befaringstidspunktet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med vaskemaskin, tørketrommel, dusj med designsluk, rundt speil med integrert belysning og vegghengt toalett.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Badet er utstyrt med vaskemaskin, tørketrommel, dusj med designsluk, rundt speil med integrert belysning og vegghengt toalett. Det ble ikke registrert avvik ved sanitærutstyret på befaringstidspunktet.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som tilfredsstillende.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Dusjsonen grenser mot felles trappeoppgang og yttervegg. Det er derfor ikke tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom innenfor boenheten.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Dusjsonen grenser mot felles trappeoppgang og yttervegg, og det er derfor ikke tilgang for hulltaking eller fuktmåling fra tilstøtende rom innenfor boenheten. Bygningsdelen er av denne grunn ikke undersøkt, og tilstanden i tilliggende konstruksjoner kan ikke vurderes.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**