

Tilstandsrapport

📍 Monrads gate 21A , 0564 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 89

Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 61 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Monrads gate 21 A. Oppdrag 25126



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 809 23 760
Autorisert takstmann/vennremester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke målevendig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 15641-25126

Referansenummer: VH1132

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms gjennomgående andelsleilighet, beliggende i 2. etg.
Opprinnelig 2-roms leilighet, hvor det er etablert et ekstra soverom i stuen.

Leiligheten har en alminnelig innvendig standard.
Malte flater i tak og på vegger.
Malte tregulv, samt noe belegg på gulv.
Flislagt bad fra 2002.
Eldre og velholdt kjøkkeninnredning.
Omkledningsrom bygget inne i hovedsoverom.

Utgang fra stuen til romslig balkong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

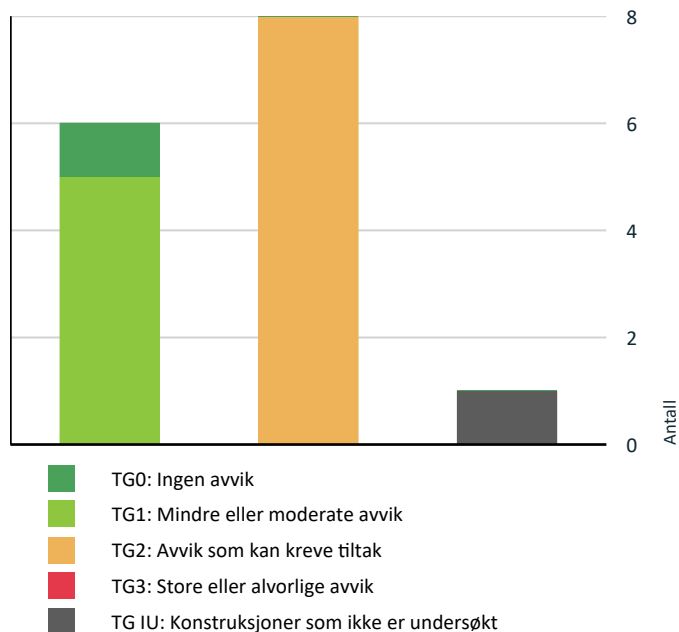
Andelsleilighet

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

Det er etablert et ekstra soverom i stue, og det er etablert et omkleddningsrom i hovedsoverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
 - ! Kjøkken > 2. etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1940

Kommentar

I følge EDR.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass, fra 2024.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 40 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til balkong på ca. 7 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 105 cm.

Selger opplyser:

Nye terrasseheller, nye takrenner og nytt rekkverk + utvendig stikkontakt.

Balkongene ble rehabilitert i regi av borettslaget.

Når ble dette gjort: Oktober-februar 2025.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av innvendige overflater, dører og garderobe, er ikke en del kravet til forskrift om tryggere bolighandel, og blir ikke utført. Dette kan gjøres som et tilleggsoppdrag.

Det er kun vesentlige skader/slitasje som blir vurdert.

Det kan da være mindre/moderate avvik, skader og brukslitasje som ikke blir beskrevet i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerte avvik: Løs murpuss på vegg mot skap mellom entré og kjøkken.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Branntekniske forhold.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei.
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:

Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINDELING:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca. 2002 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr m.m.

Det er nylig montert nytt dusjkabinett, m.m.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater.
Vegger: Fliser.

Er vindu plassert i dusjsone: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse på utvendig hjørne. Dette har medført at fugemassen har sprukket opp.
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Forholdet kan utvikle seg videre. Fugemassen bør byttes ut med elastisk fugemasse.

Det er div. plugg hull i fliser.
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.
(For kommentarer vedr. membraner/tetting av disse hullene, se eget punkt.)

Vindu er plassert i dusjsone.

Konsekvens: Ved dusjing vil det komme vannsøl på vindu/karm. Dette kan på sikt føre til fuktskade på vinduet.
Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på vinduet.

Tilstandsrapport



Løs fugemasse på utvendig hjørne



Plugg hull i enkelte fliser



Vindu i dusjsone

2. ETG. > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: 10 mm.

Gulvvarme: Elektrisk gulvvarme fra 2002.

Denne ble utbedret etter et brudd i kabelen, i 2024. Utført av M-tek. Sjekk dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er mindre fall på gulv i område ved dør, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Dette er et område som sjeldent vil utsettes for lekkasjevann. Det vil da være noe treg avrenning mot sluk.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant membran ved dør.

Hvis dette er under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette badet er det målt ca. 10 m.m. I tillegg en dørterskel.

Det er ikke kjent hvordan membranen er utført ved dørterskelen.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.

Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

For å få tilstrekkelig fuktsikring ved dør, må gulvmembranen skjøtes opp hvis dette er mulig.

Det er en manglende gulvflis under servant, fra da gulvvarmen ble utbedret.

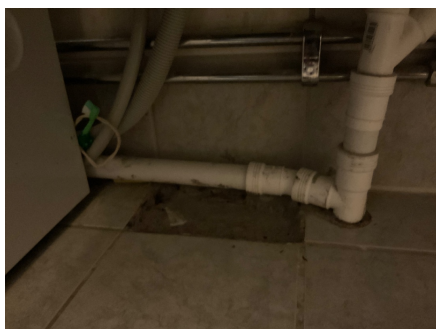
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Forholdet bør utbedres.

Gulvvarmen er nå ca. 24 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da gulvvarmen fungerer med dagens bruk.

Gulvvarmen er utbedret, og det er nå ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.



Manglende gulvflis under servantskap.



Ukjent høyde på gulvmembran ved dørterskel

2. ETG. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.

Alder: Fra 2002.

Type veggmembraner: Smøremembraner.

Alder: Fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulv: Vurdering basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå ca. 24 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 24 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens, da det ikke er popplyst om lekkasjer. Men membraner har begrenset levetid.

Det er flere plugg hull i vegger i dusjsonen.

Disse har punktert veggmembranen.

Konsekvens: Det er viktig at disse hullene tettes forsvarlig med silikonmasse for å hindre fukttilgang inn i veggkonstruksjonen.

Nærmere kontroll og evt. utbedring/vedlikehold bør gjøres.



Sluk



Plugg hull på vegger i dusjsone.

2. ETG. > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med fastklemt dusjkabinett-bunn, glassdører, gulvstående klosett, servant/baderomsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang/inspeksjonsmulighet under dusjkabinett-bunn.

Konsekvens: Det er en liten luftespalte inn mot området under dusjkabinettbunnen. Hvis det blir stående vann under kabinett-bunnen, kan det bli sjenerende lukt.



Det er ikke tilgang under dusjkabinett-bunn.

2. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot yttervegg og mot kjøkken. Disse veggene er i murkonstruksjon. Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet, og det var på befaringsdagen ingen unormale verdier registrert.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre/original kjøkkeninnredning med malte fronter.
Benkeplater med nedfelt oppvaskkum.

Grunnlag for vurderingen: Normal brukslitasje ut i fra alder, TG-1.
Kjøkkeninnredningen er av eldre type, men fremstår som velholdt.
Den har kun normal brukslitasje i forhold til alder, og vurderes derfor til TG-1.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Løs omramming rundt oppvaskmaskin.

Det er montert automatisk vannstopper.

2. ETG. > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Er det montert avtrekk over kokesone. Ja, kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.
(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Rør-opplegg:

Bad: Åpne og forkommende rør. Fra 2002.

Kjøkken: Plast vannrør. Fra 2002.

Selger opplyser: Kjøkken: Byttet ut rør og blandebatteri, i tillegg til ny benk og vask. Utført i 2024.

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll og alder på rør-opplegg.

Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer.

Rør-opplegget er nå ca. 24 år, og vurderes derfor til TG-1. Forventet brukstid for rør-opplegg er ca. 50 år.

De er da helt i grenseland for TG-1 og TG-2.

Tilstandsrapport

Hvor er hovedstoppekran montert: Inne i innkassing i bad.



Tilgang til stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedavløp:

Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

I 2002 ble det lagt nye avløpsrør i borettslaget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen fra kjøkken, blendet/tettet.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.

For å få tilfredsstillende avtrekk, bør ventil i kjøkken åpnes.

(Den ventilen det her er snakk om, er ikke ventilen i yttervegg.)

Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg. Eldre radiatorer. Eldre regulatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmeanlegget er oppbrukt.

Forholdet blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Anlegget har begrenset levetid. På gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

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 forenklete 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 plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: Automatsikring.

Sikringer: Jordfeilautomater.

Oppgraderinger:

Selger opplyser følgende:

2023: Ifbm med oppgradering av badet ble det også installert en ny stikkontakt under skapet over vaskemaskinen.

2024: Montering av taklampe i stue, taklampe og bryter på soverom 2 + installasjon av stikkontakt på kjøkken.

2025: Oppgradering av sikringsskap og installasjon av stikkontakt på balkong.

Det er fremvist samsvarserklæringer.

Selger opplyser: Det har vært utført el-kontroll i 2025. Rapport er fremvist.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Generell kommentar

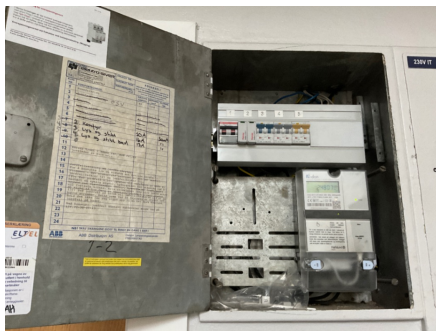
Tilstandsrapport

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det nylig har vært utført en el-kontroll i leiligheten.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.



Sikringsskap.

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

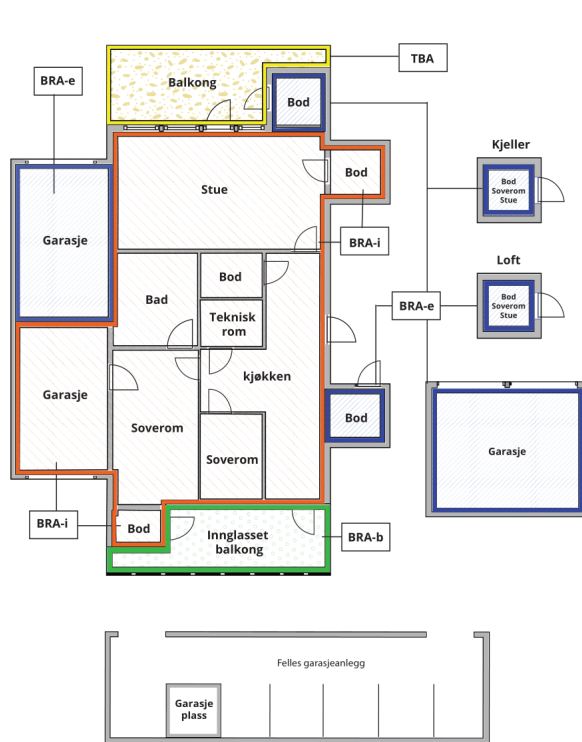
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
2. etg.	61			61	8
Kjeller		4		4	
SUM	61	7			8
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etg.	Entré, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, omkleddningsrom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 265 cm.

Balkongen måles til 7,5 kvm. og rundes da opp til 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert et ekstra soverom i stue, og det er etablert et omkleddningsrom i hovedsoverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024: M-TEK utbedret gulvvarme i bad, inkl. ny regulator i følge eier.

2023: Byttet sanitærutstyr.

2024: Byttet ut rør-opplegg og blandebatteri i kjøkken.

2025: Oppgradering av sikringsskap og installasjon av stikkontakt på balkong.

2023: Ifbm med oppgradering av badet ble det også installert en ny stikkontakt under skapet over vaskemaskinen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Rune Kristiansen Kristian Bandlien Kraft.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	89		0	3404.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Monrads gate 21A

Hjemmelshaver

Borettslaget Tøyen li

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
221/BORETTSLAGET TØYEN II	948318067	221		Kraft Kristian Bandlien, Kraft Miriam Marie Bandlien

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

45

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.03.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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