

Takstrapport

Næringslokale

📍 Mauritz Hansens gate 5, 0350 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 270, snr. 1



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22030-26060

Referansenummer: SL1914

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Gyldig rapport
16.02.2026

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 byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsめglere, 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

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940



Beskrivelser

Generell informasjon

Boligen er seksjonert og tilhører sameiet i Mauritz Hansens gate 5 i Oslo.

Sameiet:

Sameiet er organisert med organisasjonsnummer 976 489 977 og er forsikret i If Skadeforsikring.

If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 654678

Det er ikke registrert forkjøpsrett eller krav om styregodkjenning ved overdragelse.

Sameiet har per dags dato ingen felleslån, og det er heller ikke registrert fellesgjeld knyttet til seksjonen. Månedlige felleskostnader utgjør kr 4 518 og dekker boligselskapets ordinære driftskostnader.

Det opplyses at vedtekter og husordensregler kan inneholde bestemmelser om bruk av boligene, herunder eventuelle restriksjoner, og disse bør gjennomgås i forbindelse med kjøp.

Opplysningene er basert på informasjon fra forretningsfører på tidspunktet meglerbrevet ble utstedt, og selger samt megler må kontrollere tallene mot øvrig dokumentasjon før salg.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved søk hos plan og bygningsetaten. Det vil i ettertid ikke bli gitt ferdigattest på bygninger som var oppført før 1998, jfr. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10 5. ledd.

Byggemåte:

Bygård over 3 etasjer, samt kjeller og loft.

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Utvendige fasader i pusset og malt mur.

Takkonstruksjon av saltaksform, utvendig tekket med takplater (taket er ikke besiktiget).

Grunnmur av naturstein og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen

Bygningen stod ferdig i 1892 og er oppført etter datidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til lokalet "Glitre Zoo AS", og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Rapporten omtaler derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Beskrivelse av oppdrag & mandat

Oppdraget omfatter en enkel beskrivelse og innvendig oppmåling av næringslokalet. Det er viktig å presisere at oppdraget ikke omfatter teknisk tilstandsvurdering i henhold til standard for tilstandsanalyser, men kun en overordnet og visuell registrering av lokalets utforming og mål.

Undersøkelsen er gjennomført som en visuell befaringsnivå 1, det vil si uten bruk av destruktive inngrep eller spesialutstyr. Beskrivelsene er derfor basert utelukkende på tilgjengelige og synlige forhold på befaringsstidspunktet, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av skjulte installasjoner og bygningsdeler.

Arealer & Rom

Det er foretatt arealmålinger på stedet.

Målingene omfatter kun de innvendige arealene som er direkte tilknyttet næringsseksjonen benyttet av "Glitre Zoo AS".

Fellesarealer utenfor selve lokalet er ikke inkludert i beregningene.

Arealene er målt i henhold til prinsippene for oppmåling av bruksareal (BRA-I).

1. Etasje:

Består av lokale/butikk.

BRA-I ble målt til ca 20 m² (inkludert sprang ved vindu).

Kjeller:

Består av lagerplass, bod, bad og disponibelt rom.

BRA-I ble målt til ca 52 m².

TOTAL BRA-I = 72 m².

Arealet er oppmålt som BRA-I (bruksareal innvendig), basert på innvendige målinger av lokalets tilgjengelige arealer. For næringsformål benyttes det enkelte ganger BTA (bruttoareal), som inkluderer yttervegger. BTA er imidlertid ikke beregnet i dette tilfellet, ettersom vegtykkelser mot tilstøtende lokaler ikke lot seg fastslå på en enkel og nøyaktig måte ved visuell befaring. Slike beregninger forutsettnormalt utregning mot byggemeldte tegninger. Det er tidligere opplyst om arealberegninger basert på BTA (bruttoareal - inkludert yttervegger). Følgende tidligere arealer er oppgitt, men er ikke kontrollmålt eller verifisert av undertegnede. Opplysningene gjengis utelukkende for å videreformidle relevant informasjon som er oversendt i forbindelse med oppdraget. Følgende BTA er oversendt: 1. Etasje - ca 227 m². Kjeller: ca 120 m². Totalt - 347 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i seksjonens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i seksjonen, kombinert med målemetode og avrundingsregler.

Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

På bygge godkjente tegninger er lokalet i én etasje med inngang til et bakrom. Åpning med trapp ned til kjeller og innredning av kjeller (butikk, kjøkken og bad) er ikke byggesøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Arealene er ikke omøst fra tilleggsdel til hoveddel.

Dette er søknadspliktige endringer, og kjøper overtar alt ansvar og risiko for dagens bruk.

Standard

Eier opplyser om følgende arbeid:

"2024- Malt alle overflater overflater i trapp, rom i overetasjen, begge rom nede,. Arbeid utført av Carlos Serrano

2024- Nytt laminatgulv i butikkareale oppe og nede . Arbeid utført av Carlos Serrano

2023 kasset inn varmtvannsbereder

2023 satt inn nye sikkerhetsvinduer i underetasjen og i dør oppe. AltiGlass AS Grunerløkka

2025 sameiet brannsikret gangen bak lokale og malte dette

2025 fasaden ble malt av Sameiet

2026- malt flater bad "

Overflater – gulv, vegger og himlinger

Boligen har i hovedsak laminatgulv og flislagte overflater. Det registreres stedvis utglidninger/bevegelser i gulv samt bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som kan indikere utilstrekkelig vedheft eller bevegelser i underlaget. Slike forhold kan over tid medføre økt risiko for sprekkdannelse og ytterligere løsninger dersom tiltak ikke gjennomføres.

Veggene fremstår med malte overflater med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Himlinger er tilsvarende malt, og det er installert LED-downlights i enkelte rom.

Generelt fremstår boligen med noe overflate-slitasje og et vedlikeholdsbehov må påregnes. Bod i kjeller har tydelige merker/tagging og fremstår med moderniseringsbehov både estetisk og funksjonelt.

Trapp

Innvendig trapp er utført i malt trekonstruksjon med tilhørende rekkverk. Det er ikke montert håndløper, og rekkverket er målt til å være lavere enn hva som kreves etter dagens forskrifter. Avviket representerer en sikkerhetsmessig risiko, særlig for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Oppgradering anbefales for å bedre personsikkerheten.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Denne ventilasjonsformen gir normalt begrenset og væravhengig luftutskifting sammenlignet med mekaniske løsninger.

Det ble registrert manglende ventilasjon på bad. Utilstrekkelig ventilasjon i våtrom øker risikoen for kondens, fuktopphopning, muggsopp og sekundærskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes.

Vinduer og dører

Vinduer og dører fremstår generelt som eldre med synlig slitasje. Det må påregnes redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk sammenlignet med moderne bygningskomponenter. Vedlikehold eller utskifting bør forventes på sikt.

Kjellervinduer opplyses å være av nyere dato, noe som normalt gir bedre tetthet og funksjon i disse områdene.

Bad

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er installert plastsluk, men membranløsning er ukjent og det foreligger ingen dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse. Vegger er malt med våtromsmaling (ikke membran).

Det ble registrert svakt fall mot sluk.

Videre er gulvet utført med to nivåer hvor området ved dør ligger lavere enn sluket. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes til sluk, noe som anses som en uheldig løsning med forhøyet risiko for vannskader.

Manglende dokumentasjon på godkjent membran, kombinert med nevnte fallforhold, gjør våtrommet til en risikokonstruksjon.

Det må påregnes økt sannsynlighet for lekkasjer, og en mer omfattende oppgradering bør vurderes.

Dersom baderommet skal oppgraderes til å tilfredsstille dagens forskriftskrav og byggtekniske anbefalinger, må det påregnes kostnader knyttet til en rehabilitering. Dette vil normalt kunne innebære etablering av (komplett) godkjent membranløsning, korrekt fallforhold til sluk, tilfredsstillende ventilasjon samt oppgradering av overflater og tekniske installasjoner.

Kjøper bør derfor legge til grunn at badet har et moderniserings- og oppgraderingsbehov, og at tiltak av større omfang kan bli nødvendig for å oppnå en forskriftsmessig utførelse.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere.

Kjeller – dagslys, fukt og konstruksjon

Kjellerdelen har begrensede dagslysforhold som kan påvirke rommenes brukskvalitet.

Natursteinsmur i kjeller er malt.

Det ble ved befaring registrert tydelige symptomer på fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonen. Natursteinsmur fremstår malt, og det observeres avskalling, saltutslag (effloresens) samt lokale misfarginger på overflaten. Slike forhold er typiske indikasjoner på fuktvandring gjennom murverk. I overgang vegg/gulv ble det også registrert partier med mørkere misfarging og tegn til tidligere eller periodisk fuktbelastning.

Malt overflate kan bidra til å holde på fukt i konstruksjonen og samtidig skjule den faktiske tilstanden i murverket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger ytterligere fuktpåvirkning bak overflatebehandlingen.

Kjellere med denne typen konstruksjon og alder må generelt anses som utsatt for fuktinnslag, særlig ved nedbørsperioder og sesongmessige variasjoner i grunnvannstand. Selv om aktive lekkasjer ikke nødvendigvis ble påvist på befaringsdagen, vurderes de registrerte symptomene å representere en forhøyet risiko for fuktskader, muggsopppdannelse og redusert brukskvalitet.

Kjøper må påregne at tiltak kan bli nødvendige, eksempelvis forbedret utvendig drenering, fuktsikring eller mer egnede diffusjonsåpne overflater. Løsningen anses ikke å tilfredsstille dagens anbefalte byggtekniske praksis for fuktsikring, og rommet bør derfor ikke benyttes til fuktmøfintlig lagring uten nærmere risikovurdering.

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke ble etablert.

Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan bli trukket opp i konstruksjonene.

I tidligere salgsoppgave opplyses det at det tidligere har vært fuktproblematikk i bod, og at utbedringer er utført utvendig. Til tross for dette må noe fuktinnslag påregnes i eldre kjellerkonstruksjoner under terreng.

Gulvnivået er senket. Slike tiltak kan øke risikoen for vanninntrenging og påvirke fundamentering dersom arbeidet ikke er prosjektert og utført etter byggtekniske prinsipper. Senkede kjellergulv anses generelt som en risikokonstruksjon i eldre bygårder.

Dokumentasjon:

Bad

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Elektro:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget for undertegnende.

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og

kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Om tomten & beliggenhet

Tomten
Eiertomt på 401 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt er pent opparbeidet med blant annet asfaltert bakgård med platting og sittegruppe, utvendig sykkelbod og diverse beplantning.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.
Det er innført beboerparkering i dette området.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
30.1.2026	12:00	14:00	Lars Erik Haga Kåsin Toril Stokke	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	270	1	400,9 m ²	Iflg. Norges Eiendomm er- Ambita. Tomteareal et gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Mauritz Hansens gate 5

Hjemmelshaver

Glitre Zoo AS

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt- Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk