

Befaringsrapport

Bygningsbeskrivelse

Grefsenveien 92 A, 0492 OSLO

OSLO kommune

gnr. 73, bnr. 587, snr. 5



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 20097-1154

Autorisert foretak: **Komplett Taksering AS**

Sertifisert Takstingeniør:



Gyldig rapport

26.08.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Komplett Taksering AS

Komplett Taksering AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringsseiendommer for privat og offentlige sektor.

Undertegnede har utdanning som Takstingeniør Høyskolen Vest og Norges Eiendomsakademi.

Tor-Gunnar Brandshaug har autorisasjon i NorskTakst og er videre anerkjent gjennom den Europeiske takseringsorganisasjonen TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som «Recognised European Valuer (REV)». Han har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med, verdifastsettelse av utviklingsseiendommer og større bolig- og nærings-eiendommer, byggelånsoppfølging, stripeavståelser og tilstandsvurdering.



Rapportansvarlig

Tor-Gunnar Brandshaug
Uavhengig Takstingeniør
tgb@ktaksering.no
958 68 718

Medansvarlig

Mathias Walla Brandshaug
Uavhengig Takstingeniør
mwb@ktaksering.no
452 76 275



Beskrivelser

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en kombinasjonseiendom på 3 etasjer, med næringseksjoner i U. etg. og i 1. etg. Øvrige etasjer med leiligheter.

Lokalet ligger ned til høyre i U. etg.

Det er elektrisk port inn til parkeringsplasser, hvor seksjonen disponerer en parkeringsplass.

Beliggenhet

Grefsenplatået er strategisk plassert med nær tilgang til sentrum og Marka, noe som gir muligheter for tur- og sykkelaktiviteter, samt vinteridretter. Området har badeplasser som Stilla, Brekkedammen og Trollvann for sommersesongen. Tilgjengelighet til Akerselven, som strekker seg til sentrum, gir en praktisk rute gjennom Nydalen med butikker, kafeer og restauranter. Trikkehallen i nærheten tilbyr kultur- og aktivitetstilbud for barn og ungdom. Lokalt finner man dagligvarebutikker og kafeer på Disen og Grefsenplatået, samt det omfattende Storo Storsenter. Området gir derfor et solid grunnlag for utvikling innen turisme, fritid og lokal handel.

Det er kort vei til kollektivtransport med trikk og buss.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Fundamentering og bærekonstruksjon:

Bygget er fundamentert med støpt plate på antatt kultet grunn. Hovedbærekonstruksjonen består av teglstein og armert betong, som er etterisolert, pusset og malt. Bygget har et valmtak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Kjelleren er oppført i plasstøpt betong.

Innvendig:

Lokalet er delt inn i tre rom, bestående av et hovedrom, bad, og lager/teknisk rom.

1. Hovedrom:

- Vegger og himling er dekket med malte gipsplater. El-anlegget er skjult.
- Gulvet er belagt med banebelegg i fiskebensmønstrert treimitasjon.
- Rommet inneholder en kjøkkenbenk med integrert komfyr og platetopp, samt vaskekum.
- Kjøkkeninnredningen har slette fronter med integrerte håndtak, samt overskap med kullfilterventilator.

2. Bad:

- Gulvet er flislagt og utstyrt med varmekabler.
- Veggene er dekket med baderomsplater, og himlingen er malt.
- Utstyr inkluderer et sortlakkert dusjkabinett med sort armatur, vegghengt WC, og et servantskap med påstående vask og sort armatur. Over servanten er det et speil.
- Badet har ventilasjon med avtrekk.

3. Lager/Teknisk rom:

- Gulvet er flislagt, og veggene er malt.
- Rommet har sluk.
- Utstyr inkluderer en varmtvannsbereider på ca. 200 liter, sikringsskap, og fordelingskap for vann.

Lokalene er totalrenovert det siste året og fremstår med gode materialvalg og god utførelse.

Arealer og anvendelse

Areal:

- Bruksareal (BRA): 51 kvadratmeter.
- Bruttoareal (BTA): Beregnet til 54 kvadratmeter. Dette er en skjønnsmessig vurdering som inkluderer et påslag på cirka 6% for yttervegger og midtvegg mot naboseksjoner.

Lokalet består av følgende rom og fasiliteter:

- Hovedrom: Brukes som kontor.
- Kjøkken: Installerer i lokalets område.
- Bad: Eget rom for sanitærformål.
- Lagerrom/Teknisk rom: Brukes til oppbevaring og tekniske installasjoner.

Bilder



Eiendommen fra gateplan



Lokalet til høyre i bilde med dør og vindu.



Lokalet



Kjøkken



Bad



Lager/tekniskrom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
16.8.2024	00:00	00:00	Tor-Gunnar Brandshaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	587	5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Grefsenveien 92 A

Hjemmelshaver

Licc AS

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Vurderingen er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at dette ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Vurderingen er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.