

ENSJØVEIEN 4 B, 0655 OSLO

Gnr: 128 Bnr: 36 Seksjon: 3

0301 Oslo kommune.

Næringslokale

TILSTANDSRAPPORT NÆRING

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 07/11/2024

Utskriftsdato: 12/11/2024

Oppdragsnummer: 98350

Referansenr:



JOAKIM KOLLSHAUGEN

jk@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger i all hovedsak Norsk Standard 3424 (NS3424) Tilstandsrapport og Norsk Standard 3451 (NS3451) Bygningsdeler.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940).

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98350>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Næringslokale i 1. etasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i tre-, betong- og stålkonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Rune Herberg
Takstmenn: Joakim Kollshaugen
Befaring/tilstede: Eiendomsmegler Rune Herberg ,Takstmann: Joakim Kollshaugen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Næringslokale

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 128 Bnr: 36 Seksjon: 3
Eiet/festet: Eiet
Areal: 3 185 m²
Eierbrøk seksjon: 78 / 6078
Hjemmelshaver: Kibou Sushi & Asian Kitchen As
Adresse: Ensjøveien 4 B, 0655 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/11/2024	Opplysninger gitt av eiendomsmegler under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	11/11/2024	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Næringslokale

Bygningsdata

Byggeår 2023

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	86	78	0	0
Sum bygning:	86	78	0	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Næringslokale	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet.

Næringslokale

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i tre-, betong- og stålkonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
 - Etasjeskiller i betong.
-

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Uinnredet næringslokale med overflater i betong. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023. Ytterdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

Det er ikke ferdigstilt røropplegg, ventilasjon eller elektrisk anlegg. Det må påregnes kostnader ifm. innredning av lokalet med ferdigstilling av overflater, evt. skillevegger, evt. toalett/våtrom og øvrige tekniske installasjoner.

TG: 3

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte. Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger i all hovedsak NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler), og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg beskrives enkelt, men tilstandsvurderes ikke. Dersom det er ønskes med tilstandsvurdering av el anlegg, anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3.

Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis når bygningsdelen har 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. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater ved TG 3 kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til BTA og BRA (bruttoareal og bruksareal).

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre et halvt år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter 6 mnd. bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.