

SUHMS GATE 3B , 0362 OSLO

Gnr: 216 Bnr: 210 0301 Oslo kommune.

Aksjeleilighet

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 09/04/2021
Utskriftsdato: 13/04/2021
Oppdragsnummer: 86599
Referansenr:



THEODOR BUGGE ØSTLIE

412 24 809

theodor@takseringnorge.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger i all hovedsak Norsk Standard 3424 (NS3424) Tilstandsrapport og Norsk Standard 3451 (NS3451) Bygningsdeler. Vurderinger/beskrivelser følger veiledningen for standarden NS3424. Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Ingen og svake symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG3): Kraftige symptomer/skader.

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, bygg. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Aksjeleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller.
Egen hybeldel i leiligheten.

Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, teknet med plater.

Alle bygningsdeler som ligger under selskapets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Bygningen er oppført i 1916, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk».

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av selskapet i den senere tid:

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

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020:

- Pusset opp overflater i hybeldel.
- Pusset opp kjøkken i hybeldel.

- Pusset opp bad og bad i hybeldel.
- Oppgrader det elektriske anlegget.

2013:

- Pusset opp kjøkken med ny innredning og hvitevarer.

I felt hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 2 er i hovedsak av eldre dato, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller har bruksslitasje.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 3, har behov for oppgradering.

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 2:

- Vinduer -
- Overflater på innvendige gulv -

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Nina Wik og Morten Frankplads
Takstmenn: Theodor Bugge Østlie
Befaring/tilstede: Eier: Nina Wik og Morten Frankplads Takstmann: Theodor Østlie.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 216 Bnr: 210
Eiet/festet: Eiet
Areal: 607.4 m²
Hjemmelshaver: Suhmsg 3 B AS
Adresse: Suhms gate 3B , 0362 OSLO

Aksjeleilighet

Leilighet nr: 6
Selskap: Suhmsg 3 B AS
Organisasjonsnr: 934231333
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier: Nina Wik og Morten Frankplads
Aksjenummer: 00005

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/04/2021		Opplysninger oppgitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	12/04/2021		Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.		
Forretningsfører	12/04/2021	Fellespolise for selskapet. Gjensidige forsikring ASA. Polisenr. 54686609	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. telefon.		
Ambita infoland	09/04/2021		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1916

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
3. etasje	148	135	135	0
Sum bolig:	148	135	135	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet. Boligen disponerer tre kjellerboder på ca. 9 m², 9m² og 5 m². På grunn av lagring var det begrenset tilkomst i enkelte boder, disse er omtrentlig oppmålt.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad, Entré, To stuer, Kjøkken/spisestue, Soverom, To ganger, Stue/kjøkken, Alkove, Bad 2	

Leilighet

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets 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.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong med pusset og malte overflater.
- Yttertak trekonstruksjon, tekket med plater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
 - Etasjeskiller i betong/trebjelkelag.
 - Dørcalling.
 - Felles varmtvann.
 - Radiatorer tilknyttet sentralvarme.
-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009. Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vindu i tre med enkelt glass i hybel.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédører i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2009.
Entrédører til hybel i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydnotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom gang og stue og stue og kjøkken/spisestue. Glatte malte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Kjøkken

På dette punktet er det i hovedsak kjøkkeninnredning som vurderes. Innredningen er vurdert i forhold til alder, slitasje og håndverksmessig utførelse. Integrerte hvitevarer oppgis i beskrivelsen, men er ikke vurdert i forbindelse med tilstand, da de er elektriske komponenter.

Det gjøres også undersøkelser i forbindelse med fukt/lekkasjer.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med underlimt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin er montert.
Produsent: HTH kjøkkeninnredning fra 2013.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag og installere automatisk vannstopper i rom med vanninnstallasjoner uten sluk.

TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning i hybel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper er montert. Automatisk vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin er montert.
Kjøkkeninnredning av ukjent alder.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje fra monterings tidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i stuer og kjøkken. Heltre gulvbord i entré og gang. Malt parkett i soverom.
Hybeldel: Heltre gulvbord.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og riper. Det er knirk i store deler av gulvet i stuer og kjøkken.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater i stuer og kjøkken med rosetter. Gips stukkatur i peisstue. Pusset og malte overflater i entré og gang. Takessplater i soverom. Sparklet og malte plater i bad.
Hybel: sparklet og malte plater i gang og bad. Pusset og malte plater for øvrig.
Himlingshøyde: Ca. 2.97 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt brystningspanel og tapet i entré. Malt tapet i stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. for øvrig.
Hybel: Malt trepanel i stue/kjøkken. Eksponert teglstein i deler av stue/ kjøkken. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i gang og alkove.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Terrasser og balkonger

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, og beskrivelser av bygningsdeler/overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og kjøkken/spisestue, ca. 3 m ² . Betongdekke. Rekkverk i betongkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeløsning med stang, skap og hyller i soverom. Plassbygget skap i gang. Hybel: Plassbygget hylleløsning i gang.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke i tilknytning til leiligheten, ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater er vurdert da pipen ligger under selskapets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Hybel: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i kasse i bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i kasse i himling i kjøkken/spisestue. Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken og bad i hybel.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse:	Peis i murverk med pusset og malte overflater i stue.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Elektriske anlegg blir kun kommentert kort i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Hybel: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator der dette er hensiktsmessig. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og annet inventar.

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2020. Dokumentasjon er fremvist.
--------------	------------------------------------------------------------------------

Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Varme generelt - Bad

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i følge eier.
Tilstandsvurdering:	Varmekabel er en elektrisk installasjon, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført.

Ventilasjon - Bad

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i kasse. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator der dette er hensiktsmessig. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og annet inventar.

Dokumentasjon – Bad 2

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Varme generelt – Bad 2

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i følge eier.

Tilstandsvurdering: Varmekabel er en elektrisk installasjon, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført.

Ventilasjon – Bad 2

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

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 skjulte feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon. Takstmann har under befaring ikke flyttet på møbler, tepper eller annen innredning ved befaring. I de tilfeller det er snø på 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. I våtrom vil man kunne ta i bruk fuktindikator der det er erfaringsmessig og faglig relevant å anvende dette. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger i all hovedsak NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Dette gjelder ikke for elektriske installasjoner/anlegg. Hvis det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å ta kontakt med EI-takstmann. Pipe og ildsteder observeres kun under befaring og etter enkle vurderingskriterier. 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.

TG1: Ingen eller svake symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter.

TG 2: Middels til kraftig symptomer. Det indikerer også elde/naturlig slitasje. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Bygningsdeler vil slites etter årenes løp. Brukstid utløser forventet slitasjer og må forventes. TG2 signaliserer at man bør være oppmerksomme og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Tilstandsgrad 2 trenger dermed ikke å synliggjøre en fare.

TG3: Kraftige symptomer. Bygningsdelen har funksjonssvikt/sammenbrudd.

Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:

Rapporten er gyldig i seks (6) måneder etter rapportens utskrift dato. Etter seks (6) måneder 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 plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn som i møtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.