

# SØRENGKAIA 86 , 0194 OSLO

Gnr: 234 Bnr: 109 Seksjon: 3  
0301 Oslo kommune.  
Eierseksjon

## TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 07/05/2021  
Utskriftsdato: 10/05/2021  
Oppdragsnummer: 86853  
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 ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

## Konklusjon tilstand

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i underetasje med terrasse

Bygningen har grunnmur i betont. Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

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

Bygningen er oppført i 2013, 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.

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

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

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.

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Kissinger Stephen Deng  
Takstmenn: Theodor Bugge Østlie  
Befaring/tilstede: Eier: Kissinger Stephen Deng , Takstmann: Theodor Bugge Østlie

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 234 Bnr: 109 Seksjon: 3  
Eiet/festet: Eiet  
Areal: 3987.4 m<sup>2</sup>  
Eierbrøk seksjon: 45 / 9301  
Hjemmelshaver: Kissinger Stephen Deng  
Adresse: Sørengaia 86 , 0194 OSLO  
Sameiets navn: Sørenga 4 sameie  
Regnskapsfører: USBL

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/05/2021	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	06/05/2021	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

---

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 2013

---

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
U. etasje	50	45	45	0
Sum bolig:	50	45	45	0

---

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet. Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 9 m<sup>2</sup>.

---

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

---

## Leilighet

---

### Generelle opplysninger

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.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.

---

### 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 trelags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

#### Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, fra byggeår.  
Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

#### Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører. Skyvedører mellom soverom og stue/kjøkken.

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. Glassplater på vegg over kum og platetopp. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Automatisk vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin er montert. Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

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 enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entré og deler av stue/kjøkken. Hvite metallplater i bad. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde: Himlingshøyde: 2.48 m målt i stue/kjøkken.

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 terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 9 m<sup>2</sup>. Terrassebord på bjelkelag. Sidevegg i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

### Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

#### Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i soverom. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og speil i entré.

Tilstandsvurdering:

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.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

### Varme generelt

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

### Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

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 skyvedørgarderobe i entré.
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 fra byggeår.
--------------	------------------------------------

### 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 og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

### Luftbehandling, generelt - Bad

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering:

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

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.