

Wilses gate 4A 0178 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1897

BRA: 104 m²

BRA (ny arealstandard): 108 m²

BRA-i (ny arealstandard): 104 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32480>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevhet/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom, målt ca 5,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre/gang, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Kjøkken, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevhet/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og kjøkken.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Badet ble 1.gang oppført i ca 1988 i regi av Oslo Byfornyelse AS, plast gulvsluk med klemring for foliemembran og tettesjikt/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant (2021) med ettgrep servantbatteri og servantskap. Speilskap over servant. Ett veggmontert skap. Klosett (2024). Innebygget badekar med termostat badebatteri. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass som foldedør montert på badekarkant. Opplegg vaskemaskin.

Inspeksjonsluke er etablert under innbygget badekar, men luken er fastmontert i fugemasse som medførte redusert mulighet for inspeksjon under badekar og besiktigelse av gulvsluk montert dels under badekar.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis høye fuktutslag i dusjsone.
Det ble registrert stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Hulltaking er foretatt i vegg i soverom tilstøtende til dusjsone i bad, det ble ikke registrert negative forhold.

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert avvik på vindusramme og annet malt trevirke i forbindelse med vinduet. Foringsflater rundt vinduet er flislagt.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i front av badekar er ca 2,0 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet i vater.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,5 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1988 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av bad med skifte av membran/tettesjikt på vegger og gulv må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1987 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke. Funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i ett soverom er vanskelig/ikke mulig å åpne, samt at ett vindu i stue er tregt å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1987 må påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i stue pluss at en vegg er påført brannhemende plater i stue, samt at to sider av pipemur kan besiktiges i soverom, tilstøtende til ildsted. Pipemur i kjøkken tilstøtende til ildsted er påført malte plater og kan ikke besiktiges. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. Forholdet er innfridd.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke montert hovedstoppekraner i leiligheten.

Det er kun montert separate Ballofix stoppekraner til de forskjellige tappesteder i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, manglende hovedstoppekraner i leilighet og funksjonsfeil ved at det ikke var mulig å funksjonsteste separate stoppekraner til sanitærutstyr på grunn av manglende Ballofix nøkkel/kranoverdel.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1988 bør påregnes i forholdsvis nær fremtid.

Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel til separate stoppekraner foran tappesteder.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler sitter i hovedtavle i 1.etasje - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Varmekabler i bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, bortsett fra anmerkning om at kursfortegnelsen i sikringsskapet må revideres, dokument datert 28.11.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen i sikringsskapet.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at 3-stavs eikeparkett er preget av aldring, bruksslitasje og stedvis glipper mellom parkettbord.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Yaprak Morali Austnes og Are Austnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**


TAKSTHUSET
Bygningssakkyndig



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Wilses gate 4A, 0178 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	208	Bruksnr:	822	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	34	Leilighetsnr:	34	

Byggeår: **1897**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 5 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Wilsesgate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglsteins fasade mot gate samt pusset og malt fasade mot bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Utvendige fasade mot gate fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.

Fasaden mot bakgård har behov for rehabilitering.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv, sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård, samt vesentlige skjevheter og sprekkdannelser i kjellergulv.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	104	104	0	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue og 3 soverom.	
Totalt m²	104	104	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	104	104	0	0	6
Kjeller	0	0	0	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	108	104	4	0	6

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	7	0	7
Loft	7	4	3
Totalt m²	14	4	10

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En kjellerbod på ca 6,7 m2 gulvareal med takhøyde på ca 1,82 m som tilsier at kjellerboden ikke er målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.
En loftsbod med gulvareal på ca 7,3 m2 målt under skråtak og ca 3,9 m2 målt i henhold til NS3940`s bestemmelser for skråtak.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 5,7 m2 med sensorstyrt utelys. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt vannbestandige plater i undergulv samt overliggende tretremmer på gulv. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Spilerekverk i behandlet stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2006.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 101 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett antatt metall beslag eller plater under tretremmer på gulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under tretremmer på gulv.	
Det antas at undergulv (beslag) er montert med riktig fall . Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1987 og fra 2011 i ett soverom. Enkelte 2-lags isolerglass vinduer fra 2010 og 2021 montert i eldre vindusrammer fra 1987. 2-lags isolerglass vinduer fra 1987 i fløy balkongdør. Luftespalte er montert i alle vindusrammer, bortsett fra i vindusramme fra 2011 i ett soverom. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås. Del av tetningslist rundt dørbled er lokalt noe defekt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1987 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke. Funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i ett soverom er vanskelig/ikke mulig å åpne, samt at ett vindu i stue er tregt å åpne/lukke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1987 må påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom, målt ca 5,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre/gang, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og kjøkken.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp er rehabilitert i regi av borettslaget i 2018 med innvendige syrefaste stålrør.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue, montert i 2020.

Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i stue pluss at en vegg er påført brannhemende plater i stue, samt at to sider av pipemur kan besiktiges i soverom, tilstøtende til ildsted. Pipemur i kjøkken tilstøtende til ildsted er påført malte plater og kan ikke besiktiges.

Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. Forholdet er innfridd.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Eldre kjøkkeninnredningen fra ukjent år.

Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter samt 10 Vitrine fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på deler av vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp. Vannopplegg for oppvaskmaskin. Ballofix stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er etablert.

Det er ikke montert fast stikkontakt til oppvaskmaskin og dette bør monteres før tilkobling/benyttelse av oppvaskmaskin.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ukjent år.	

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Lerche, Harildstad, Bakkmoen Arkitekter, datert 11.06.1986 i forbindelse med utbedringer gjennom Oslo Byfornyelse AS, bortsett fra at det var inntegnet fransk balkong på det tidspunktet i kjøkken. Senere har Arkitektene Dahl & Myrhol AS godkjente byggetegninger med dagens balkongløsning, datert 23.08.2003 i forbindelse med oppføring av balkonger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument, Våningshus, Deichmannsgate 33 (nå Wilses gate 4), attestert 10.06.1898. Ferdigattest - Wilses gate 4 - Forgård. Arbeidets art: Utbedringsarbeid (Innredning av bad og wc i regi av Oslo Byfornyelse AS). Datert 13.01.1989. Ferdigattest - Wilses gate 4 A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske intallasjoner (Rehabilitering av 4 skorsteiner). Datert 04.12.2018. Ferdigattest - Wilses gate 4 A-B. Tiltaksart: Oppføring (Forbygning, nye balkonger mot bakgård). Datert 24.04.2006.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra april 2019. To branntepper. To røykvarslere fra ca 2021. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, oppført nytt i ca 2005. Brannstige er montert på fasade mot bakgård med adkomst fra balkong.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra ca 1988. Innvendige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1988 og senere tid, ukjent år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er i vesentlig grad benyttet antatt kobberør som skjult rørføring i leiligheten. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er av kobberør.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
3 stk felles varmtvannsberedere i kjeller - hvorav en på 281 liter fra 2023 og to på 287 liter fra 2013. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1988. Innvendige kobberør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1988.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke montert hovedstoppekranter i leiligheten. Det er kun montert separate Ballofix stoppekranter til de forskjellige tappesteder i leiligheten. TG-2 er satt med tanke på at kobberør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, manglende hovedstoppekranter i leilighet og funksjonsfeil ved at det ikke var mulig å funksjonsteste separate stoppekranter til sanitærutstyr på grunn av manglende Ballofix nøkkel/kranoverdel. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1988 bør påregnes i forholdsvis nær fremtid. Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel til separate stoppekranter foran tappesteder.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler sitter i hovedtavle i 1.etasje - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Varmekabler i bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, bortsett fra anmerkning om at kursfortegnelsen i sikringsskapet må revideres, dokument datert 28.11.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen i sikringsskapet.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet ble 1.gang oppført i ca 1988 i regi av Oslo Byfornyelse AS, plast gulvsluk med klemring for foliemembran og tettesjikt/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant (2021) med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap over servant. Ett veggmontert skap. Klosett (2024). Innebygget badekar med termostat badebatteri. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass som foldedør montert på badekarkant. Opplegg vaskemaskin.

Inspeksjonsluke er etablert under innbygget badekar, men luken er fastmontert i fugemasse som medførte redusert mulighet for inspeksjon under badekar og besiktigelse av gulvsluk montert dels under badekar.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis høye fuktutslag i dusjsone. Det ble registrert stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Hulltaking er foretatt i vegg i soverom tilstøtende til dusjsone i bad, det ble ikke registrert negative forhold.

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert avvik på vindusramme og annet malt trevirke i forbindelse med vinduet. Foringsflater rundt vinduet er flislagt.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i front av badekar er ca 2,0 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet i vater.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,5 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1988 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av bad med skifte av membran/tettesjikt på vegger og gulv må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, 3-stavs eikeparkett i entre/gang, kjøkken og ett soverom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

1-stavs eikeparkett er montert ny i 2020 og gulv i stue er i tillegg rettet opp.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at 3-stavs eikeparkett er preget av aldring, bruksslitasje og stedvis glipper mellom parkettbord.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i stue og ett soverom, forøvrig malt plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte og det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabbitpuss med stukkatur og rosett i stue og ett soverom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,85 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, malt fyllingsdør som fløydør fra byggeår mellom stue og soverom.
Forøvrig, eldre, malte, profilerte dører fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Øvre dørstopper i en fløydør fra byggeår er vanskelig/ikke mulig å føre opp i tilskåret hull i dørramme, nedre dørstopper fungerer.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik med behov for tiltak.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, tilkoblet mobiltelefon.

Frittstående garderobeskap i ett soverom.

Skyvedørsgarderober i ett soverom montert mot en langvegg, montert i 2017.

Plassbygget garderobeskap i ett soverom, montert i 2020.

Malt, plassbygget hylle- og skapløsning med forskjellige dybdenivåer mot en langvegg i ett soverom, montert i 2020.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant