

Leilighet i blokk, borettslag
Rodeløkka 5 B
1778 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 10/07/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-
sarpsborg.no


Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:141, Bnr: 6, 517, 637
Hjemmelshaver:	Øyvind Bakken Kristiansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	78
Byggeår:	1973
Tomt:	Felles eiet 18362,4 m²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Øyvind Bakken Kristiansen
Befaringsdato:	17.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra privat vei

OM TOMTEN:

Kupert tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser samt store plenarealer. Varierende beplantning på pent opparbeidede uteområder.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk med fundamenter, bærende vegger og dekker i betong. Yttervegger mot balkong og på inngangssiden i isolert bindingsverk, kledd fasadeplater. Stående panel på vegg mot balkong. Øvrige vegger forblendet med tegl. Innglassede balkonger på hele fasaden mot parkering. Flat takkonstruksjon. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i underetasjen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår hovedsakelig i funksjonell stand med bad fra 2017/18 som har lite bruksslitasje. Varierende tilstand og alder på øvrige innredninger og overflater. Kjøkken er eldre og har noen avvik, men er enkelt oppusset nylig.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på badet.
- Vannbåren varme i radiatorer

BRANNSIKKERHET:

- Det er ikke sløkkeutstyr inne i leiligheten. Brannslange montert i gang utenfor.
- Røykvarslere montert.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ: mdf-plater/malt murpuss, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM: mdf-plater/slette malte flater, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN: tapet/kitchenboards, slett hvitmalt, laminat
STUE: sparklet og malte flater, slett hvitmalt, parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier og byggesaksdokumenter opplyser om:

2011:

- Utvidelse og innglassing av balkonger.

2017/18:

- Rehabilitering av bad og utskifting av rørstammer for vann og avløp. Utført i regi av BRL.

2023:

- Lagt parkett i stue og malt øvrige overflater. Utført på egeninnsats.

2025:

- Skiftet benkeplate og oppvaskkum på kjøkken samt malt kjøkkeninnredning. Utført på egeninnsats.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

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. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

6 621 kr i juni 2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet U.etg	51		27		51	27
Bod		3				3
SUM BYGNING	51	3	27		51	30
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET U.ETASJE: entre, bad, soverom, kjøkken, stue.

BRA-e:

U.ETASJE: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,19-2,40 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Øyvind Bakken Kristiansen, Jostein Mathisen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

10/07/2025



Jostein Mathisen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
- Opplegg og plass til vaskemaskin
- Kum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Dør og omramming i våtsone er ikke overflatebehandlet med fuktbestandig materiale, men har ikke synlige fuktskader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne. Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne og gulv for øvrig har fallforhold mot sluk på tilnærmet 1:100. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:

- Det registreres hullyd under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Dette vurderes ikke som bom da det de fleste tilfeller også er sprukne fuger i samme område.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017/18

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Det er fremvist dokumentasjon som verifiserer at det er utført uavhengig kontroll av våtrom ved søknad om ferdigattest.
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017/18

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker svakt ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette fronter

-Benkeplate i spon som er laminert med tre. Kitchenboards på del av vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Enkelte fronter henger og trenger justering/stramming. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Løs ende på benkeplaten, åpne skjøter i kitchenboards og dels åpne skjøter og sår i laminatgulv vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Bunn i skap under kum har noe svelling og løs laminering.

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

Viften trekker også svakt ved test med papirark.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår med varierende alder og tilstand.

Merknader:

-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Dette er også årsak til glipper mellom lister og parkett/laminat.

-Stedvis synlige ujevnheter i malte overflater på vegger og himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2005. Balkongdør har 3-lags glass. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

Merknader:

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Siden vinduer og balkongdør er beskyttet av innglassing på balkong så reduseres risikoen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

INNGLASSET BALKONG:

Utgang fra stue til overbygget og innglasset balkong med teppe over betonggulv.

-Konstruksjon fremstår stabil.

-Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

-Skyveglass fungerer godt ved åpning/lukking.

Merknader:

6. VVS

©msu.no

TG 2

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017/18
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast og støpejern.

-Stoppekraner er plassert i fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll av radiatorer, reguleringsventiler og tilhørende vannrør.

Merknader:

-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterner er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
-Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr selv om dette var påkrevd da anlegget ble rehabilitert.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 1

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler yttervegger og vinduskarmer. Sentralt avtrekksanlegg i blokken med avtrekksventiler på bad og kjøkken i denne leiligheten.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

-Friskluftsventiler i yttervegg og vinduskarmer vender mot innglasset balkong og åpninger av glass i denne anbefales tidvis for å oppnå optimal tilførsel av luft i rom for varig opphold.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 24.06.2025
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1973
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 24.06.2025 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

- Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer.
- 8 kurser inkludert hovedsikring.
- Skjult og noe utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 24.06.2025 i Rodeløkka 5B, 1778 HALDEN.
- Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Merknader:

- Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.
- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for langblokk/Rodeløkka. Datert 21.03.1973. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

-Ferdigattest er gitt for rehabilitering av baderom/toalett og vaskerom for boligblokk samt utskifting av rørstammer for vann og avløp. Datert 06.03.2018.

-Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger og fasadeendringer på Rodeløkka 109m² BRA. Datert 24.11.2011.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Enkelte fronter henger og trenger justering/stramming. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

-Løs ende på benkeplaten, åpne skjøter i kitchenboards og dels åpne skjøter og sår i laminatgulv vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Bunn i skap under kum har noe svelling og løs laminering.

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Viften trekker også svakt ved test med papirark.

3.1 Andre rom

-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Dette er også årsak til glipper mellom lister og parkett/laminat.

-Stedvis synlige ujevnheter i malte overflater på vegger og himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

-Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr selv om dette var påkrevd da anlegget ble rehabilitert.

Takstmannens vurdering ved TG3: