

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr: 141 Bnr: 6 Fnr: 0 Snr: 0 Lnr: H0901 Aksje/Andelsnr: 49



**Bygningssakkyndig**

Patrick Svendsen

**Rapport kode: 375301**

**Opprettet: 12.06.2024**

**Utskrift: 19.06.2024**



### Halden Boligbyggelag

**Foretaksnr.:** 935892910

**Adresse:** Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

**E-post:** ps@habo.no

**Telefon:** 41665816



# Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.  
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.  
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.  
TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



# Bygningssakkyndig - Patrick Svendsen

## Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.

Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.

Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.

Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



## Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av

**NITO**

Norges ingeniør- og  
teknologorganisasjon



# Premisser og forutsetninger

# Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.

Arealmåling av boligen iht. NS 3940.

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra kommune kart.com.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

## Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.

Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.

Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.

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

### EGNE FORUTSETNINGER:

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Ingen hindringer på befaringsdagen.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

TG 0  
1 stk

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1  
21 stk

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

#### Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

#### Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

# Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

ps@habo.no

E-post:

Telefon: 41665816



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannbåren varme

**TG 2**  
2 stk

## Kjøkken

Overflater - Gulv

Innredning

**TG 3**  
1 stk

## Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**2 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3**

**2 000,-**

**TG IU**  
1 stk

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

#### GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak fra byggeåret, med unntak av bad som har blitt rehabilitert av borettslaget i 2017. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger av antatt støpt betong, etterisolert og kledd med fasadeplater.

Etasjeskille av støpt betong.

#### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).

##### GULV

Fliser på bad. Parkett og belegg i øvrige rom.

##### VEGGER

Fliser på bad. Malt strie og tapet i øvrige rom.

##### TAK/HIMLING

Malt gips på bad. Malte betong i øvrige rom.

##### INNREDNING.

##### BAD :

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speilskap på vegg. Innebygd systerne, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr.

##### KJØKKEN:

Innredning av U-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over kokeplate med kullfilter. Høyskap med slette fronter.

##### OPPVARMING:

Varmekabler på bad og radiatorer stedvis plassert rundt i boligen.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent:

Ragnhild Bustgård

Rekvirert dato:

06.06.2024

### Besiktigelse

Til stede:

Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato:

12.06.2024

### Kommentarer

Eier var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, så flere av opplysningene om årstall er ukjente.

## Matrikelopplysninger



## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Lnr	Aksje/Andelsnr
3101	141	6	0	0	H0901	49
<b>Adresse:</b>	Rodeløkka 3, 1778 Halden					<b>Kommune:</b> Halden

### Eieropplysninger

<b>Hjemmelshaver(e):</b>	Ragnhild Bustgård
<b>Sameiets navn:</b>	Rodeløkka
<b>Borettslagnr:</b>	948 542 242
<b>Forretningsfører:</b>	Halden boligbyggelag
<b>Andel fellesformue:</b>	13 715
<b>Månedlig andel fellesutgifter:</b>	8 676
<b>Andel fellesgjeld:</b>	588 587

### Kommentarer til matrikelopplysninger

Se salgsoppgave for eksakte opplysninger.

## Dokumentkontroll

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.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ferdigmelding	2006	Det er fremvist søknad om ferdigattest, men det er ukjent om dette er godkjent.
Ferdigattest	2017	Det er fremvist ferdigattest for rehabilitering av baderom/toalett og vaskerom for boligblokk, samt utskiftning av rørstammer for vann og avløp.
Brukstillatelse	1972	Det er fremvist brukstillatelse på boligblokka.
Ferdigattest	2011	Det er fremvist ferdigattest for utvidelse av balkonger og fasadeendring på Rodeløkka borettslag.
Ferdigmelding	1998	Det er fremvist ferdigmelding for ombygging av heis.
Ferdigattest	2013	Det er fremvist ferdigattest for omlegging av utvendig VA-anlegg for Rodeløkka 3 og 5; utkobling av 4 stk septiktanker for rodeløkka 3 og utkobling av 1 stk septiktank for rodeløkka 5. Omlegging/tilkobling av overvannsledning for Rodeløkka 3.
Ferdigattest	2017	Det er fremvist ferdigattest for riving og oppføring av to nye garasjer.
Samsvarserklæring	2017	Det er innhentet samsvarserklæring for el-opplegg til baderom fra Elisenberg Elektro.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	16801
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.

### Tomtebeskrivelse

Tomten er kupert og opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer, gressplen, busker og trær. Tomten har gode adkomst og parkeringsmuligheter.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1972	2017	Bad ble totalrenovert av borettslaget.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter.

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
9. etasje	87	60	27

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
9. etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom og gang.	Innglasset balkong.

### Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
9. etasje	60		27	
Sum BRA:	87			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
9. etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom og gang.		Innglasset balkong.	

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.

Det antas at det er en bod tilhørende boenheten i kjeller. Eier eller eiers representant var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, så disse arealene er ikke undersøkt.

Det er ikke fremvist noen tinglyste rettigheter på tilhørende boder i kjeller.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



# Bygningsbeskrivelse

## Leilighet

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2013. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Terrassedør fra 2013.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke ble avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Innglasset balkong med utgang fra stue på 27,2 m<sup>2</sup>. Balkongen ble utvidet og innglasset rundt 2011. Balkongen har overflater av støpt og malt betong på gulv som er dekket med teppe, malt betong og fasadeplater på vegger, og spiler og malt betong i himling. Balkongen er over og under balkong i andre boenheter. Overflatene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Rekkverk er målt til ca. 110 cm høyde.

**Bad**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Badet er totalrenovert av borettslaget i 2017.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:100 fall på gulv, 1:50 fall i dusjsone og 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Fliser på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Malt gips i himling.

**TG 1****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Synlig klemring og membran i sluk. Sluk av plast.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er fremvist ferdigattest for oppgradering av våtrommene. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Rør-i-rør for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

**TG 1****Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

**TG 1****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speilskap på vegg. Innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra ukjent alder.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Parkett på gulv.  
Gulvene ble visuelt undersøkt.

#### Årsak / Konsekvens:

Det har blitt observert flere merker og slitasjer stedvis rundt på gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til slitasjen, men det antas å komme fra slitasje fra vanlig bruk, manglende vedlikehold, vannsøl og sollys. Slitasjen og merkene vil kunne føre til fukt og annet kan trenge gjennom det beskyttende laget på overflaten og skade parketten ytterligere.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold eller oppgraderinger av gulvet.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Malte overflater og fliser på deler av veggen rundt kjøkkeninnredning på vegger. Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Overflater - Himling

Malt betong i himling.  
Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

#### Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med kullfilter.  
Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

TG 2

#### Innredning

Innredning av L-format med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over kokeplate med kullfilter. Høyskap med profilerte fronter.  
Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer.

#### Årsak / Konsekvens:

Innredningen antas å være av høy alder og det har blitt avdekket en mindre svelleskade på fronten på en skuff. Dette antas å komme fra vannsøl, og vil i hovedsak bare være et estetisk avvik. Ellers må man anse innredningen med behov for utskiftninger.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må innredningen skiftes ut.

# Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Bilder



Bilde av merker og slitasje på parketten på kjøkkenet.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Etasjeskiller

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter eller knirk som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:  
Lokalt avvik <8 mm. Totalt avvik <13 mm.

## Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

### Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Belegg og tepper på gulv.  
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Strie og tapet på vegger.  
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.



## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubbs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



TG 1

### Overflater - Himling

Malt betong i himlinger.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i alle rom.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vannrør (stoppekran)

Rør-i-rør system i hele boligen. Fordelerskap plassert på bad med brutt avløp til sluk.

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og er funksjonstestet ok.

TG 1

#### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i hele boligen av plast. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG IU

#### Varmtvannsbereder

Borettslaget har ansvaret for varmtvannet i bygningen. Dette gjør at varmtvannsberederen er borettslaget sitt ansvar, og boenheten har ikke tilgang til denne. Tilstandsgrad er ikke gitt, da vvb ikke er undersøkt.

TG 1

#### Vannbåren varme

Radiatorer spredt rundt i hele boligen. Sammenkoblingpunkter og reguleringsventiler fremstår i ok stand.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

## OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysnings spørsmål».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfylt av undertegnende, da ingen hadde tilstrekkelig kjennskap til anlegget, eller var tilgjengelige på befaringsdagen for å svare på spørsmålene. Oppgitte opplysninger kan derfor avvike noe.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1972	Store deler av el-anlegget fremstår urørt siden byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	El-anlegg på bad fremstår oppgradert i sammenheng med oppussing av bad. Det er innhentet samsvarserklæring for arbeidene på badet
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

# Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubbs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler eller innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov.

## Vurdering / Avvik

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Felles sikringskap med automatsikringer og AMS målere. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres brann-detektor i boenheten.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Det ble ikke observert brannslukkingsutstyr i boligen.

# Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	Det er rømningsvei via felles trappegang og luke med brannstige på innglasset balkong.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet fremstår oppbygget av støpt betong.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

## Vurdering / Avvik

**TG 3**

### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en forenklet kontroll av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt.

Sjekkpunkter som gjelder for bolig med utgang fra og med 2. etasje er borettslaget sitt ansvar, så her er det ikke foretatt noen vurdering.

### Årsak / Konsekvens:

Det ble ikke observert brannslukkingsutstyr i boenheten. Dette kan føre til at enkel slokking av mindre branner ikke er mulig, og kan føre til større brann i hele boenheten.

### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres nytt brannslukkingsapparat i boenheten.

### Estimert kostnad:

2 000,-

### Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på innkjøp av ny brannslukkingsapparat.

## Rodeløkka 3

1778 Halden

Gnr.: 141 Bnr.: 6 Fnr.: 0 Snr.: 0 Lnr.: H0901 Aksje/  
Andelsnr.: 49

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 19.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubbs gate 6  
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Leilighet

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1972, og er ferdigmelding fra 2006 på bygningen. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Signatur

### Signatur

Halden - 19.06.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN