

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 62: Bnr 577**
Kommune: **3101 HALDEN KOMMUNE**
Adresse: **Rødsveien 46, 1781 HALDEN**



Dato befaring: 06.08.2025
Utskriftsdato: 26.11.2025
Oppdrag nr: 25040

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ing Norsted AS
Rokkeveien 83, 1763 HALDEN
Telefon: 901 72 410

Sertifisert takstingeniør:

Claus Norsted
Telefon: 901 72 410
E-post: ing@norsted.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst 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/64d272bf-2dc1-4773-b4ec-cfe80d122a39>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstingeniørens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er utarbeidet med byggeåret som referansenivå for eventuelle sviktvurderinger med NS 3424 som underlag. Der NS 3600 egner seg for bygget er tilstandsgradene vurdert basert på denne. Bygningen er ikke kontrollmålt med tanke på lodd og vater. Videre er det kun foretatt en utvendig visuell besiktigelse av tekniske anlegg (pipe, el, VVS, røranlegg m.m.). Det er kun foretatt besiktigelse fra terreng. Bygningen er bygget mens andre krav var gjeldende, samt at produkter har blitt utviklet til bedre kvaliteter. Bygningen inneholder derfor svakheter/mangler i forhold til dagens regelverk. Dette gjelder blant annet isolering, tetthet m.m. Det kan også være skjulte svakheter/feil i konstruksjonene som ikke kan oppdages uten åpning/avdekking av konstruksjonene. Det er ikke opplyst om pålegg/påbud fra offentlig myndighet eller andre svakheter, utover de som er omtalt i rapporten. Generelt bør dette avklares ved eventuell overdragelse.

HALDEN, 26.11.2025



Claus Norsted
Telefon: 901 72 410

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	BIA Regnskapslag
Takstingeniør:	Claus Norsted
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.08.2025. - Olaf Telle. Medhjelper.

Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3101 HALDEN Gnr: 62 Bnr: 577
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 094 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Fester Berg Idd og Aremark Regnskapslag SA Grunneier: Stiftelsen Rød herregård
Adresse:	Rødsveien 46, 1781 HALDEN

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Festekontrakt					
Kvitt. off. avgifter					
Tegninger					
Tidligere takst					

Bygninger på eiendommen

Kontorbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1958 Kilde: i følge tidligere takst.

Ombygging (i 1990) Ombygget til kontorer også i 1995
Ombygging (i 1998) Innredet hybler i loftsetasje i 1995 og 2000
Tilbygg (i 2008) Tilbygget 2. og loftsetasje.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	127	110		110	Diverse kjellerrom og boder, WC og trappegang
1. etasje	145	132		132	Trapperom, åpen trapp, resepsjon, 6 kontorer og WC
2. etasje	145	132		132	Trapperom, åpen trapp, gang, 5 kontorer, bad og møterom/kjøkken/spiserom
Loftsetasje	47	45		45	Gang, bad, kjøkken med spiseplass og 2 soverom
Sum bygning:	464	419	0	419	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Kontorbygg

Grunn og fundamenter, generelt - Kontorbygg		
Beskrivelse:	Faste masser av leiregrunn. Fundamenter av betong og grunnmur porebetong (Siporex/Ytong) som er pusset ut- og innvendig. Muligens noe pusset lettklinkermur (Leca) i tilbygg mot nord uten kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eiendommen ligger i aktsomhetssone for Kvikkleireskred. Material/symptom: NVE's veileder (sjekklister) for vurdering av grunnforhold ved tiltak på eiendommen. Det kreves undersøkelser som dokumenterer sikkerhet mot skred før tiltak på eiendommen kan godkjennes. Bygningen har ingen radonmåling og det er ikke montert radonsperre. Eiendommen ligger i aktsomhetskartet fra NGU for radon inne som middels til lav aktsomhet.	TG: 2

Gulv på grunn - Kontorbygg		
Beskrivelse:	Støpt gulv på grunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen vesentlige avvik på gulver i kjeller. Fungerer til dagens bruk, men ikke innkledning.	TG: 1

Drenering - Kontorbygg			
Beskrivelse:	Bygningen har drenering fra byggeperioden, trolig teglsteinsrør og impregnering av grunnmur. Det er gravd opp på vestvegg i forbindelse med omlegging av vann- og avløpsrørene.		
	Fukt i hjørne mot nord øst		Fukt i hjørne mot nord vest
	Fukt ved vindu på langvegg mot nord.		

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert forhøyde fuktverdier og saltutslag i hjørne mot nord-øst og nord-vest (trolig taknedløp) og midt på langside mot nord, vanninntrengning ved vindu ved inngangsparti i tillegg til noe forhøyde fuktverdier i nedkant av grunnmur og på gulv (kan også være fuktopptrekk). Material/symptom: Fukttinntrengning med saltutslag på vegger/gulv, fukt og råteskader i innvendige delevegger i forbindelse med vanninntrengningen på langvegg mot Rødsveien (nord). Det anbefales å få stanset fukttinntrengningene, sikre tørt miljø i kjelleren og skifte ut rådeskadet treverk.	TG: 3 
---------------------------------------	--	--

Yttervegger - Kontorbygg

Beskrivelse:	Ytterveggene er murt opp av av porebetongblokker. Tilbygg her isolert bindingsverk av tre. Det er påforet, etterisolert og påsatt overflatebehandlet panel på hele bygget. Alle yttervegger og innvendige bærevegger er pusset mur, øvrige vegger av bindingsverk kledd med plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitt overflatebehandling på yttervegger, spesielt på horisontal belasting m.m.	TG: 2 

Vinduer - Kontorbygg

Beskrivelse:	Bygningen har vinduer av tre, med 2 lags isolerglass fra 1980-tall og nyere, opprinnelige vinduer i kjeller med enkelt glass. Det er takvinduer i loftsetasje	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer med omramming har slitt overflatebehandling og trenger vedlikehold. Vinduene har eldre isolerglass og det må påregnes utskifting av disse ved punkteringer. Takvinduer nærmer seg normal forventet levetid Material/symptom: Det anbefales omfattende overflatebehandling av vinduer og utskifting av isolerglass når disse punkterer, eller oppgradering med nye vinduer med bedre isolasjonsevne.	TG: 2 

Ytterdører og porter - Kontorbygg

Beskrivelse:	Ytterdører av malt tre, balkongdører av tre med glass, slette innerdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitte overflater på dører. Material/symptom: Det anbefales vedlikehold av dører.	TG: 2 

Takkonstruksjoner - Kontorbygg

Beskrivelse:	Takoppløft for bad i loftsetasje har sperretak tekket med bordtak og papptekking.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beslag på vindski på takoppløft er remontert, men slitt. Det er ikke bordtakbeslag og renne på takoppløft. Usikker kvalitet på taktekking på oppløft. Takoppløft ikke inspisert pga HMS krav. Material/symptom: Det må påregnes fornying og oppgradering av ytterkappen på hele takoppløftet.	TG: 3 
Beskrivelse:	Yttertaket bæres av et sperretak av tre, pålagt undertak, lekting og betongtakstein, takstoler i tilbygg. Takoppløft for bad i loftsetasje har sperretak tekket med bordtak og papptekking.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstein er tæret i overflaten. Asfaltpapptekkingen på takoppløft er eldre og trenger ettersyn/vedlikehold. Takavslutninger trenger overflatebehandling. Material/symptom: Det anbefales jevnlig kontroll og ettersyn av undertak og vedlikehold av takavslutninger.	TG: 2 

Trapper og ramper - Kontorbygg

Beskrivelse:	Støpte utvendige trapper i betong, 1 med skifertekking. Det er laget rullestolrampe i impregnert tre med stålrister ved hovedinngangstrapp Heltre trapper fra kjeler til loft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler rekkverk/håndløper på trapp til biinngang. Rekkverk er for lave i forhold dagens regelverk (målt høyde ca 80 cm) innvendig. Material/symptom: Det anbefales å montere rekkverk og håndløpere, samt tiltak for å forhøye rekkverk innvendig.	TG: 3

Balkonger, terrasser ol. - Kontorbygg

Beskrivelse:	Balkong av tre opphengt på yttervegg og fundamentert på pilarer og drager i front.	
	Setning på fundamenter for balkong.	
		Oppheng for balkong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Usikker tetting mot yttervegg/gammelt dekke. Setning på pilarer, spesielt på midtre pilar. Material/symptom: Det anbefales ytterligere undersøkelser og utbedringer av overgang vegg-balkong og fundament for pilar.	TG: 3

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Kontorbygg

Beskrivelse:	Teglsteinspipe uten tilkoblet utstyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Før pipe eventuelt tas i bruk anbefales en kontroll av feiervesenet for å avklare at pipa er godkjent for benyttelse. Material/symptom: Det anbefales kontroll av pipe og det på påregnes tiltak før denne kan benyttes.	TG: 2

Frittstående dekker - Kontorbygg

Beskrivelse:	Etasjeskillere av porebetongelementer (Ytong/Siporex) i opprinnelig del.	
	Avskalling i dekkeelementer i kjeller	
		Avpigget i elementer ved kjellervinduer
	Skader på elementer i stort kjellerrom mot syd.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe avskalling og armeringskorrosjon under/ved hovedinngangsdør og i stort rom mot syd, synlig i kjeller. Noe avpigget og blottlagt armering på elementer ved vindusåpninger i kjeller. Material/symptom: Det anbefales å følge med på eventuell negativ utvikling eller utbedre utfordringene.	TG: 3

Beskrivelse:	Etasjeskillere av porebetongelementer (Ytong/Siporex) i opprinnelig del. Trebjelkelag i tilbygg og hele loftsetasjen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv i 1.etasje har planavvik på opp til 20 mm innenfor 2m lengde Gulv i 2.etasje har planavvik på opp til 15 mm innenfor 2m lengde Gulv i loftsetasje har planavvik på opp til 15 mm innenfor 2m lengde Material/symptom: Slike skjevheter er normalt innenfor hva som aksepteres.	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - Kontorbygg

Beskrivelse:	Bad 2.etasje: Belegg Bad loftsetasje: Våtromsbelegg med oppbrett, klemt i sluk	
	Bad 2. etg	 Bad loftsetasje
	Utett overgang belegg sluk, fukt under belegg som også er løst.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad i 2. etasje har eldre belegg. Belegget er avsluttet utenfor slukrist og det er ikke vanntett overgang mot sluk og heller ikke mot vegg. Bad i loftsetasje har belegg som har passert halvparten av forventet brukstid (TG2) Material/symptom: Badet i 2.etasje trenger full oppgradering inkl. fornying av sluk for å få tett overgang mot sluk og opp mot vegger m.m. Ved fornying må også vann- og avløpsrør fornyes for å få til tette avslutninger mot membran.	
		TG: 3 

Beskrivelse:	Støpte gulv i kjeller, parkett eller laminatgulv i kontorlokaler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte slitte gulver, en del kontorer har ekstra lag gulv, trolig pga slitasje. Material/symptom: Det anbefales å oppgradere/fornyte slitte gulver.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Kontorbygg

Beskrivelse:	Bad 2.etasje: Malte plater/pusset mur. Bad loftsetasje: Baderomsplater på vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad 2.etasje: Vegger tåler ikke vannpåkjenning og må beskyttes mot vannbruk. Bad i loftsetasje: Baderomsplater nærmer seg normal forventet levetid (TG 2). Med bruk av dusjkabinett beskyttes platene mot vannbelastning. Material/symptom: Badet i 2.etasje trenger full oppgradering.	
		TG: 3 

Beskrivelse:	Veggene er malte pussede flater eller malte plater, noe panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1  

Overflater på innvendig himling - Kontorbygg

Beskrivelse:	Himlingene er kledd med malte plater eller panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1  

VVS-installasjoner, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Opprinnelig ledningsnett av soil (støpejern) og noe nyere av plast for avløpsrør. Vannrør av kobber, plast med rør i rør system for loftsetasje og røropplegg til kjøkken i 2.etasje. Varmtvannsbereider i kjeller og på bad i 2.etasje, begge av eldre dato (før 2003)	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rør i røranlegg er ikke komplett etter dagens krav, mangler varerør og endetettinger, samt fordelerskap Material/symptom: Eldre soilrør rustet innvendig og kan begynne å lekke. Det må ved oppgradering av bad påregnes utskifting av resterende del av opprinnelig røranlegg, oppgradere rør i rør anlegget for å sikre nødvendig levetid som samsvarer med levetiden på våtrommet.	TG: 2  

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kontorbygg

Beskrivelse:	Wc i 1.etasje med servant og toalett. Bad i 2.etasje med WC, servant og badekar med vegghengt bereder. Bad i loftsetasje med servantskap, WC og dusjkabinett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre utstyr.	TG: 1  

Varme, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Bygningen oppvarmes elektrisk, dels med luft-luft varmepumper fra 2008/2009.	
	Utedeler til varmepumper på sydvegg	 Veggfestet løse på varmepumpe lengst øst.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmepumpene har oppnådd normal forventet funksjonstid. Det må normalt påregnes utskifting av varmepumper etter 15-20 års bruk (dvs i nær fremtid). Veggfester for utedel på varmepumpe lengst mot øst er løse. Material/symptom: Det anbefales å utbedre innfesting på utedel og påregne utskiftninger fremover.	

TG: 3

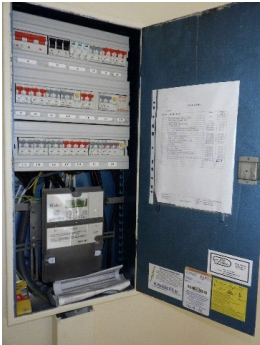

Brannslukking, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Det er ikke noe brannalarmanlegg i bygget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det må påregnes å oppgradere til alarmanlegg.	TG: 3 

Luftbehandling, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Bygget har lufteventiler i yttervegger i de fleste rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen har ikke noe fungerende ventilasjonsanlegg. Det er krav til luftskiftinger/ventilering for arbeidsmiljø på arbeidsplasser. Material/symptom: Det må påregnes installering av ventilasjonsanlegg hvis det fortsatt skal være kontorer i bygget.	TG: 3 

Elkraft, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Elanlegg er opprinnelig, men oppgradert opp gjennom årene. Installatør Olaf Hansens eff. AS har hatt vedlikeholdsavtale med årlig kontroll.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det anbefales å få gjennomført en elkontroll for å klarlegger tilstanden på elanlegget. Material/symptom: Det anbefales å få gjennomført en elkontroll for å klarlegger tilstanden på elanlegget. Det vil kunne avdekkes avvik og utbedringsbehov ved en slik kontroll.	TG: 2 

Bearbeidet terreng, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Hage med gressplen på syd og østvegg, gårdsplass med opparbeidet asfaltert plass på nord og vestsiden. Langs nordvegg på bygningen er det laget et felt på ca 1 m ut fra vegg med finpukk (vesentlig under rampe).	
	Utfordring med vanninntrengning ved vinduer	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I feltet med finpukk er det laget areakasser/lyskasser for vinduer som ligger for lavt og det er problemer med at vann trenger inn ved vindu. Material/symptom: Det anbefales at problemet utbedres.	TG: 2 

Bygning, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Lovlighets og brannsikrhetsvurdering Bygningen er opprinnelig oppført som butikk og senere ombygget til kontorer og tilbygget mot vest med dels 2 etasjer og loft. Ved tilbyggingen ble det byggemeldt med hybler i loftsetasje, men brannsikringstiltak ble ikke utført i henhold til kravene og er således ikke lovlige.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ved tilbyggingen/ombyggingen ikke utført brannsikringstiltak i henhold til lovverket og innredningene av hyblene/loftsetasje er således ikke lovlige. Material/symptom: For å sikre at skillekonstruksjoner og rømningsveier m.m. oppfylle lovkravene, anbefales det å få gjennomført en brannteknisk gjennomgang av bygningen og klarlegge muligheter og nødvendige tiltak. Det skal blandt annet være brannskillekonstruksjoner mellom brannceller og 2 separate godkjente rømningsveier m.m. Det er over 5 m fra loftsetasje til terreng og det må derfor være faste godkjente installasjoner for alternativ rømning utbedring (inkl. hindring av brannsmitte fra rom under) eller 2 brannsikre trappeløp innvendig, helt ut til det fri. Før dette er i orden vil ikke loftsetasje kunne benyttes til varig opphold.	TG: 3 

Beskrivelse:	Bygningen er utenom hyblene/loftsetasje (se punkt over) godkjent for næring/kontor.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved endring av formål vil dette kreve byggesøknad om bruksendring. Material/symptom: Ved endring av bruk fra dagens formål kontor, vil dette kreve byggesøknad om bruksendring og i utgangspunktet krav om å oppfylle alle dagens krav (TEK 17). Det er muligheter for å søke dispensasjon/fravik på enkelte områder, men normalt ikke på brann- og lydkrav m.m.	TG: 3 
Beskrivelse:	Bygningen ligger stort sett innenfor rød støysone i støykartleggingen for Rødsveien. Resten av eiendommen ligger i gul sone.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tiltak vil være å montere støyisolerende vinduer og dører m.m. Vanskelig å skjerme mot støy utvendig.	TG: 2 