

VERDITAKST

Os allè 19 B, 1777 HALDEN

Gnr 66: Bnr 850

3101 HALDEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Claus Norsted

Telefon: 901 72 410

E-post: ing@norsted.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Ing Norsted AS

Rokkeveien 83, 1763 HALDEN

Telefon: 901 72 410

Organisasjonsnr: 877 461 602



Dato befaring: 22.01.2026
Utskriftsdato: 18.02.2026
Dato verdisetting: 18.02.2026
Oppdrag nr: 250626



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Nettokapitalisering	10

Vedlegg:

Eiendomsdata.no

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Undertegnede har lagt til grunn en leievurdering hvor en kjøper ønsker å benytte lokalene til egen virksomhet og heller betale til seg selv enn å leie. Verdien som fremkommer i eiendommens vurderte netto inntekts-overskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen i kombinasjon med vurdering av sammenlignbare eiendommer som har vært omsatt i senere tid.

Kunde/revirent:

Os allé 19 B AS
Os alel 19 B, 1777 HALDEN

Formål med taksten:

Undertegnede takstmann har for Os Allé 19B AS v/Arild Signebøen fått i oppdrag å takserer eiendommen.

Egne forutsetninger:

Som grunnlag for verdiansettelsen er det foretatt en visuell befarings av bygningsmassen for å vurdere den tekniske tilstanden. Det er fremlagt leiekontrakter og oversikt over oppjusterte leieinntekter pr 2014. Verdiansettelsene baseres forøvrig på de ordinære instruksjoner som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norsk takst, og på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i Halden kommune. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. På grunnlag av byggeår og slitasjen bygningene utsettes for er det foretatt et generelt aldersfradrag på grunn av elde og utidsmessighet. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand. Beregningen tar utgangspunkt i hva det ville koste å bygge bygningen i dag; med fradrag i verdien som følge av elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og eventuelle skader. Det er ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien på slike eiendommer. Basert på opplysninger fra eier om dagens drift, er det gjort antakelser på flere punkter vedrørende årlige kostnader forbundet med drift av eiendommen.

Verdi:

Kr. 3 300 000

Dato verdisetting:

18.02.2026

Takstingeniør:

Claus Norsted Tlf.: 901 72 410

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.

HALDEN, 18.02.2026



Claus Norsted
Telefon: 901 72 410

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart				
Eiendomsdata.no				
Eier				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger sentralt på Os, med kort vei til Halden sentrum, forholdsvis bra med parkering. Det er foretatt utvendig oppgradering av bygningen de senere år. Det ble i 2014 foretatt en omfattende innvendig ombygging til moderne tannlegekontor. Bygningen fremstår etter ombyggingen som godt tilpasset dagens krav og forventning til standard.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	For å ansette markedsverdien er det benyttet beregning av kapitalisert verdi og statistikk for tilsvarende eiendommer i Halden området. Eiendommens markedsverdi er vurdert/beregnet etter en vurdering av bygningens fremtidige bruk som næringseiendom.
Kunde/revirent:	Os allé 19 B AS Os allé 19 B, 1777 HALDEN
Formålet med oppdraget	Oppdragsgiver opplyser at taksten skal benyttes i forbindelse med salg.
Retningslinjer	Verditaksten er utført iht. Norsk takst regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Se tilstandsrapporten for mer detaljer.
Takstmannens status og erfaring	Takstingeniør, med utdanning som Bygningsingeniør og økonom. Sertifisert i Norsk takst med sertifikater innen bolig-, næring- og landbrukstaksering samt skadetaksering og skjønn. Recognised European Valuer (REV) av Tegova. Har arbeidet som takstingeniør på fulltid siden 1992.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.01.2026 Arild Signebøen. Eier.
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Eiendommen ligger til offentlig gate.
Vann	Tilknyttet offentlig vannforsyning.
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Arealet er avsatt til formål "bebyggelse og anlegg" i kommuneplanens arealdel.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3101 HALDEN Gnr: 66 Bnr: 850
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	210,2 m ² Arealkilde: Areal hentet fra eiendomsbase.
Hjemmelshaver:	OS ALLÈ 19B AS Hjemmelshaver 1/1
Adresse:	Os alle 19 B, 1777 HALDEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er i all hovedsak bebygget samt mulighet for parkering for en bil i carport.
Miljø og forurensning	Eiendommen har hatt forskjellig drift i mange år. Eier er ikke kjent med at dagens eller tidligere virksomhet skal ha medført forurensning i grunnen. Det er ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helserisiko eller miljørisiko. Eventuelle saneringsarbeider som skulle bli nødvendig etter eventuelle forurensninger er ikke vurdert i forbindelse med avholdelse av taksten.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er fullt utbygget.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering	Det er gateparkering i området.
------------------	---------------------------------

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1964 Kilde: Byggeåret er antatt.

Anvendelse: Tannlegekontor.

Modernisert/ombygget (i 2014) Innvendig ombygget til tannlegekontor.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	150		Tannlegekontorer med tilhørende rom, se tilstandsrapport
Sum bygning:	150	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Se tilstandsrapport for detaljer.

Grunn og fundamenter

Støpt/murt ringmur og betongplate på mark.
Oppforede tilfargulv.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger oppført i murt konstruksjon, Utvendig to fasader kledd med liggende dobbeltfalset kledning, to fasader puset.
Innvendig utforet kledd med plater eller panel.

Utvendige dører og vinduer

Lakkerte aluminiumsvinduer med isolerglass. Lakkerte aluminiumsdør med isolerglass.
Ståldør.

Takkonstruksjon

Pulttak med konstruksjon av selvbærende stålplater.

Taktekking

Papptekking.

Renner, nedløp og beslag

Plastbelagte beslag og lakkerte takrenner i stål.

Kjøkkeninnredning

Innredning med folierte skrog og høyglansfronter.

Varme generelt

Oppvarming med panelovner.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Matrikkel: Gnr 66: Bnr 850
Kommune: 3101 HALDEN KOMMUNE
Adresse: Os allè 19 B, 1777 HALDEN

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



Elektrisk anlegg med automatsikringer tilpasset dagens bruk.

Innvendige overflater gulv

Gulvbelegg.

Innvendige overflater vegg

Malt panel og malte panelplater.

Innvendige overflater himling

Systemhimlinger.

Sanitær primæranlegg

Innvendig vannforsyning med rør i rør, noe kobber. Avløpsrør i plast.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

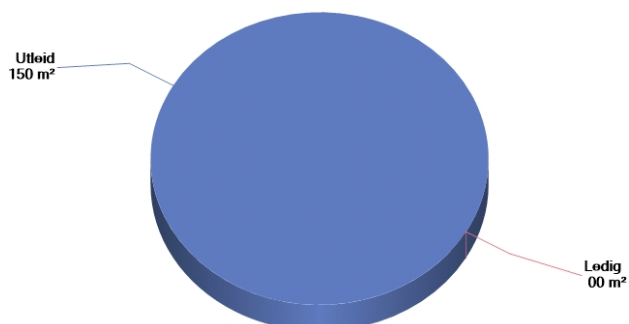
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Tannlegekontor											
Os alle tannklinikk AS	1	150 m ²	360 000	2 400	1/2014	6/2026	100	2 100	315 000	7/2026	100
Sum:			360 000						315 000		
Total:			360 000						315 000		

Bransjer/leiekontrakter:

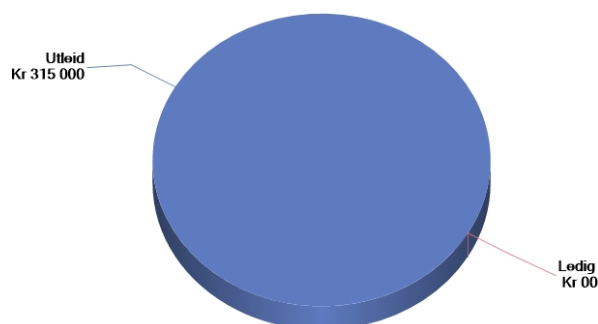
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Tannlegekontor											
Os alle tannklinikk AS	1	150 m ²	360 000	2 400	1/2014	6/2026	100	2 100	315 000	7/2026	100
Sum:			360 000						315 000		
Total:			360 000						315 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for næringseiendommer er i Halden er relativt begrenset, men denne typen mindre lokaler som ligger sentralt og er godt egnet til egen virksomhet har vist seg greie å omsette.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter				Markedsleie	
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Tannlegekontor	150	2 400	360 000	150	2 100	315 000
Sum	150		360 000	150		315 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	315 000
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt	26 000
Forsikringspremie	15 500
Strøm estimert	12 000
Avsetninger til løpende vedlikehold pr år	24 000
	77 500
Eiendommens inntektsoverskudd	237 500

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Sammenlignbare priser.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		210,2 m²
Fradrag:	m ²	0,0 m ²
Sum areal:		210,2 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	500 000
Verdi tomt:	500 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 300 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	400 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg		2 900 000
Sum teknisk verdi bygninger		2 900 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntekts-overskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,30 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Matrikkel: Gnr 66: Bnr 850
Kommune: 3101 HALDEN KOMMUNE
Adresse: Os allè 19 B, 1777 HALDEN

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



Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		237 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 237 500) når realrenten er 7,00%		3 392 857
Korreksjon: Fradrag for ombygging fra tannlegekontor til annen type kontor.	- 100 000	- 100 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		3 292 857
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		3 290 000