

TILSTANDSRAPPORT

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



Dato befaring: 22.01.2026
Utskriftsdato: 18.02.2026
Oppdrag nr: 26001

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/868eae2b-1909-4c19-ad81-d38c1bd87ea4>

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, 18.02.2026



Claus Norsted
Telefon: 901 72 410

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	OS ALLE 19 B AS
Takstingeniør:	Claus Norsted
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.01.2026. - Arild Signebøen. Eier av Os allé 19 B AS.

Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3101 HALDEN Gnr: 66 Bnr: 850
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	210,2 m ² Arealkilde: Kommunens kareportal/matrikkelen
Hjemmelshaver:	OS ALLE 19 B AS
Adresse:	Os alle 19 B, 1777 HALDEN

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Innhentet		
Dokumenter innhentet via megler.			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata

Byggeår:	1964 Kilde: i følge tidligere eier
Modernisering:	År: 2014 Ombygget/p,innredet til tannlegekontor med nye overflater og innredning

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	150	135		135	Venterom, gang, resepsjon, HCWC, 2 behandlingsrom, Kontor/ Steriliseringsrom, spiserom/ møterom, Teknisk rom, lager og 2 toaletter
Sum bygning:	150	135	0	135	

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

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsbygg

Direkte fundamentering - Næringsbygg

Beskrivelse:	Fundamenter og grunnmur av betong i følge eier. Stort sett skjult bak grunnmursplate og terreng.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Gulv på grunn - Næringsbygg

Beskrivelse:	Støpt betongplate på oppfylte masser, ukjent årstall. Tilfarergulv av tre oppå det støpte gulvet utenom på teknisk rom og opprinnelige toaletter. Slisset i betonggulvene for fremføring av vann- og avløpsrør, elektrisk rør lagt i tilfarergulver. 5 cm mineralull	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Usikker utførelse og avslutning mot rom/arealer som ikke har tilfarergulv, spesielt teknisk rom og toaletter. Material/symptom: Lage vanntette utførelser mot tilfarergulv i de rommene som ikke har tilfarergulv.	TG: 2 

Drenering - Næringsbygg

Beskrivelse:	Opprinnelig drenering, noe grunnmursplate synlig, usikker drenering. Alle gulver ligger over terreng.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lite/ingen fuktsikring mot oppsug fra grunnen. Material/symptom: Halvparten av normal forventet funksjonstid er oppbrukt	TG: 2 

Yttervegger - Næringsbygg

Beskrivelse:	Vegger av murt konstruksjon. Utlektet og kledd på 2 vegger med liggende panel, 2 vegger pusset og malt mur. Innvendig er veggene utforet og isolert. Det er ikke benyttet diffusjonssperre/fuktsperre på vegger pga murkonstruksjonen. Vegger er kledd med panelplater, noe panel i venterom.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utett malingsflate på murvegger. Usikker fukttilstand - Anbefaler oppfølging og kontroller.	TG: 2 

Vinduer - Næringsbygg

Beskrivelse:	Lakkerte aluminiumsvinduer med 2 lags isolerglass fra ca 2010. Utførelser av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Ytterdører og porter - Næringsbygg

Beskrivelse:	Lakkerte aluminiumsdør med isolerglass som inngangsdør og tofløyet ståldør som vareinntak/personalinngang m.m.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Takkonstruksjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Yttertak av selvbærende profilerte stålplater som er isolert og tekket med papp, med pulltaksform. Nedforet og isolert med ca 10cm mineralull i 2014. Plastbelagte beslag og lakkerte takrenner av metall i bakkant. Carporttak virker til å ha bølgejernitt-plater som er pålagt beslagtekket tak med renne mot hovedbygg og bakside.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Material/symptom: Halvparten av normal forventet funksjonstid er oppbrukt på taktekkingen. Eternittplater kan inneholde asbest. Dersom de inneholder asbest, må utskifting eller skadeutbedrings-arbeidene følge lover om asbestsanering.	TG: 2 

Overlys og takluker - Næringsbygg

Beskrivelse:	Overlyskupler trolig opprinnelige med nye kupler	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lyskuplene har passert halvparten av forventet funksjonstid, jevnlig tilsyn bør påregnes.	TG: 2 

Trapper og ramper - Næringsbygg

Beskrivelse:	Støpt trapp med skifertekking ved inngangen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen skall i skifer etter lang tids bruk.	TG: 2 

Kjøkkeninnredning - Næringsbygg

Beskrivelse:	Moderne innredning av tre med folierte skrog og lakkerte fronter laminert benkeplater. Normalt omfang med oppvaskkum på begge behandlingsrom, rom for sterilisering av utstyr og spise/møterom. De 2 siste har også oppvaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Næringsbygg

Beskrivelse:	Gulvbelegg, stort sett med oppbrett til vegg. Støpt gulv i teknisk rom og flislagt gulv på støpt gulv i personal toalett, belegg på støpt gulv på ekstratoalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert bom/hulrom under fliser som indikerer lite kontakt mellom flis og underlag, noen sprekker også. Løse fliser vi over tid løsne fra underlaget, med fare for å knekke. Det må påregnes utskifting, i hvertfall på noe sikt. Det er trolig ikke tettesjikt/membran under fliser Teknisk rom har ikke vanntett sjikt, kun pusset betong. Det er heller ikke vanntett sjikt mot tilstøtende rom med oppforet tregulv.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Næringsbygg

Beskrivelse:	Malt panel og malte paneplater. Malt mur i teknisk rom, flislagt på ekstra toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert bom/hulrom under fliser som indikerer lite kontakt mellom flis og underlag, noen sprekker også. Løse fliser vi over tid løsne fra underlaget, med fare for å knekke. Det må påregnes utskifting, i hvertfall på noe sikt. Det er trolig ikke tettesjikt/membran under fliser	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Næringsbygg

Beskrivelse:	Malte takplater eller nedhengt systemhimling, noe synlig opprinnelig yttertak på teknisk rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Vannrør av kobber inn og noe fordelernet, rør i rør av plast i fordelernet. Fordelerstokk i teknisk rom, Avløpsrør av støpejern innvendig delvis fornyet til plast på rør fra nytt utstyr frem til teknisk rom ved utskiller fra taknlegestoler (separat avløp) Toaletter har stort sett soil avløpsrør, noe fornyet. Utvendig er det nye vann- og avløpsrør av plast via naboeiendommens adkomstvei til kommunale ledninger. Det gjenstår utskifting fra utenfor grunnmur og inn. Eier opplyser at det er vannstoppeventil på inntaket, tilkoblet hovedbryter for lys som stenges når lysene blir skrudd av ved avslutning av dagen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre rør av soil (støpejern) rustet innvendig og kan medføre tilstoppinger. Det anbefales å montere fuktfølere som kobles til vannstoppeventilen i rom hvor vannlekkasjer kan oppstå, også i teknisk rom.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Toaletter med servant og kjøkkeninnredninger har oppvaskkum og oppvaskmaskiner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre toaletter og opplegg.	TG: 2 

Varme, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Oppvarming med luft-luft varmepumpe fra ca 2018 med sentral enhet i himling i gang, Fungerer også med kjøling om sommeren. Supplering med elektriske panelovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luft-luft varmepumpe har passert halvoarten av forventet funksjonstid. Ingen behov for utskifting nå, men service og ettersyn kan bidra til. forlenge levetiden.	TG: 2 

Luftbehandling, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmebatteri, ikke kjøling (håndteres ved varmepumpen) fra 2014.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Elkraft, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Elanlegg i det vesetlige fornyet i 2014 i forbindelse med ombyggingen. Opprinnelig inntak frem til skap i følge eier. Ingen endringer siden ombyggingen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	For bedrifter er det krav i internkontrollforskriften om at det elektriske anlegget skal ha jevnlig tilsyn/kontroll. Normalt inngås det en avtale med en installatør. Ved en slik kontroll kan det avdekkes avviki om må rettes og dette anbefales gjennomført for å klarlegge at anlegget er uten avvik.	TG: 2 

Bygning, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Lovlighetsvurdering: Bygget har vært benyttet til kontor m.m. Det foreligger en fasadeendringstegning for skifte av vinduer som er godkjent av kommunen. I kommunearkivet er det også tegninger med forslag til ombygging til leilighet m.m., men disse er ikke godkjent. I matrikkelen er det registrert som kontor. Eventuelle bruksendringer til andre formål vil kreve bruksendringssøknad og krav om å følge dagens lover,(eventuelt med noen dispensasjoner.) Bygget ligger i kommuneplanen/sentrumsplanen i et område med bebyggelse og anlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Beskrivelse:	Registrerte begrensninger i henhold til kommuneplanen/sentrumsplanen: Radon: Bygningen ligger innenfor område med liten til middels akstomhet for Radon. Det er ikke gjennomført radonmålinger. Kvikkleireskred: Eiendommen ligger innenfor aksomhestsone for kvikkleireskred. Dersom det skal gjennomføres tiltak som endrer bygningen, vil det være krav om å dokumentere grunnforholdene før tiltak iverksettes. Kulturminnelokalitet: Eiendommen ligger i et område med kulturminnelokaliteter og det kan være begrensninger i endringsmulighetene på eiendommen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		