

# PROAKTIV

Næringseiendom med  
stort potensiale

SVINESUNDSVEIEN 380



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no
- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## BERG - HALDEN

Næringseiendom med stort potensiale. 13,9 mål eiet tomt. Topp eksponering mot Svinesundsveien.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Svinesundsveien 380, 1788 HALDEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 12, bnr. 11, i Halden kommune

**Prisantydning:** 5.500.000,-

**Omkostninger:** 138.590,-

**Totalpris:** 5.638.590,-

**Kommunale avgifter:** 56.089,-

**Boligtype:** Kombinasjonslokale

**Byggeår:** 1960

**BTA:** 597 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Godt med parkeringsmuligheter på tomten.

**Tomt:** 13982.4 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Informasjon om boligen
10	22	26	
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



**Geir Inge Rangøy Johannessen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
geir.johannessen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sarpsborg  
**Telefon:** 69 12 60 60  
Meglerhuset Borg AS  
Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir oppnår et resultat som selger er fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

### Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

**Meglerhuset Borg AS**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
**Tlf.:** 69 12 60 60  
**E-post:** borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

# VELKOMMEN TIL SVINESUNDSVEIEN 380

Vi starter utendørs...

## Beliggenhet

Eiendommen i Svinesundsveien 380 har en strategisk og synlig beliggenhet langs hovedfartsåren fra E6 og inn til Halden. Plasseringen gir svært god eksponering mot gjennomgangstrafikk, og bør være interessant for mange typer næringsvirksomhet.

Området preges av spredt bebyggelse, med en kombinasjon av bolig og næring. Det er kort kjøreavstand til Halden sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Beliggenheten nær Svinesund gir også nærhet til grensehandel og trafikk til og fra Sverige.

Eiendommen ligger i et område med jevn trafikkflyt, noe som gir gode forutsetninger for videre drift av servering, handel eller annen publikumsrettet virksomhet. Samtidig er det kort vei til natur og friarealer i nærområdet.

## Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med næringsbebyggelse oppført i flere byggetrinn fra 1960-tallet og senere ombygget og tilpasset gjennom flere perioder.

Den eldste bygningsdelen består av kjeller og to etasjer oppført i mur- og betongkonstruksjoner.

Kjeller benyttes til lager og tekniske installasjoner. Første etasje har tidligere vært benyttet til lager og serveringslokale. Andre etasje er innredet med 1 leilighet som er utleid og 1 leilighetsom er i behov av total rehabilitering.

Eiendommen har tidligere vært benyttet for utsalg av drivstoff og drift av bensinstasjon. Olje, bensin og dieseltanker er fjernet og sanert. Dokumentasjon foreligger på arbeidet som ble utført i 2012.

Den andre bygningsdelen er tidligere oppført som bensinstasjon/serviceanlegg med tilhørende forretnings- og servicearealer. I tilknytning til bygget har det da tidligere vært drivstoffanlegg med pumpeøyer og over-bygg. Overbygget står fortsatt.

I senere tid har lokalene vært benyttet til serveringsvirksomhet. Det har også vært innredet 2 leiligheter i andre etasje.

Bebyggelsen fremstår i dag som eldre næringsbebyggelse med flere ombygginger og tilpasninger over tid.

Fra Halden sentrum følger du Svinesundsveien (hovedvei) i retning sørvest mot E6. Eiendommen ligger på venstre side ca 200 meter etter avkjøringen til den gamle Svinesundbroen.

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

## Parkering

Godt med parkeringsmuligheter på tomten.

## Tomtestørrelse

13 982 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten ligger langs Svinesundsveien og fremstår i hovedsak opparbeidet med interne kjørearealer, parkeringsarealer og oppstillingsplass tilknyttet næringsvirksomheten.

Store deler av tomten er opparbeidet med asfalt og grusdekker tilpasset trafikkformål.

Terrenget fremstår svakt skrånende og gir gode adkomstforhold for både personbiler og større kjøretøy.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bygningsmassen fremstår med varierende teknisk standard.

Den eldste bygningsdelen vurderes som solid oppført i mur og betong, men med alderstypisk slitasje og behov for løpende vedlikehold.

Første etasje har tidligere vært benyttet til lager og kafé/serveringslokale.

Andre etasje er innredet som en romslig leilighet med tre soverom, kjøkken, stue, bad samt vaskerom/bod.

Den tidligere bensinstasjonsdelen fremstår i betydelig dårligere teknisk stand.

Her vil det være behov for en del oppgraderinger for å kunne gjenoppta gatekjøkken-/ kafédrift som foregående leietagere driftet.

Lokalene må tilpasses dagens forskrifter for å kunne oppnå stipulerte leieinntekter.

Det opplyses at det har vært vannlekkasje i taket, og leiligheten i andre etasje, over bensinstasjonsdelen, er strippet ned til bindingsverket.

Dette delen av bygget må totalrenoveres for at man skal kunne oppta tidligere utleie.

Taket er midlertidig sikret med presenning og forholdet har stått uendret over lengre tid.

Samlet sett fremstår bygningsmassen som eldre med betydelig vedlikeholdsetterlep.

Deler av bebyggelsen vurderes å ha et omfattende behov for rehabilitering før full bruk kan gjenopptas.

## Elektrisk anlegg

Bygningen har tre sikringskap – ett i kjeller med hovedinntakssikringer, ett til leilighet i 2. etasje og ett i bensinstasjonsdelen.

Det er VV-bereder i kjeller og i bensinstasjonsdel.

Eldre ventilasjons- og avtrekksanlegg i deler av bygget.

Elektrisk oppvarming og luft-til-luft varmepumpe.

Alle tekniske installasjoner er gamle, og en del er mangelfulle.

Det er ikke fortatt noen funksjonskontroll.

Det må påregnes utskiftninger og gjenoppbygging av tekniske installasjoner før ny drift i bygningene.

## Bygningssakskyndig

Thor Bertrand Grønnerød (befaringsdato: Tirsdag, 17. mars 2026)



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Kafé (tidl. forretning) lager og leilighet i 2. etasje.

Kjeller: Lagerrom og tekniske installasjoner.

1. etasje: Kaférom/spisesal, møterom, lager, garderobe og toalett.

2. etasje: Leilighet med stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bod/vaskerom + trappegang.

Gatekjøkken/ kafé (tidligere bensinstasjonsdel) og leilighet i 2. etasje

1. etasje: Kjøkkensone, serveringsområde, lager, toaletter og teknisk bod.

2. etasje: Leilighet med stue, kjøkken, bad og to soverom + trappegang.

## Areal

Kafe (tidl. forretning)

Bruksareal:

Underetasje

BTA: 132 kvm

1. etasje

BTA: 132 kvm

2. etasje

BTA: 132 kvm

Gatekjøkken (tidl. bensinstasj)

Bruksareal:

1. etasje

BTA: 121 kvm

2. etasje

BTA: 80 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

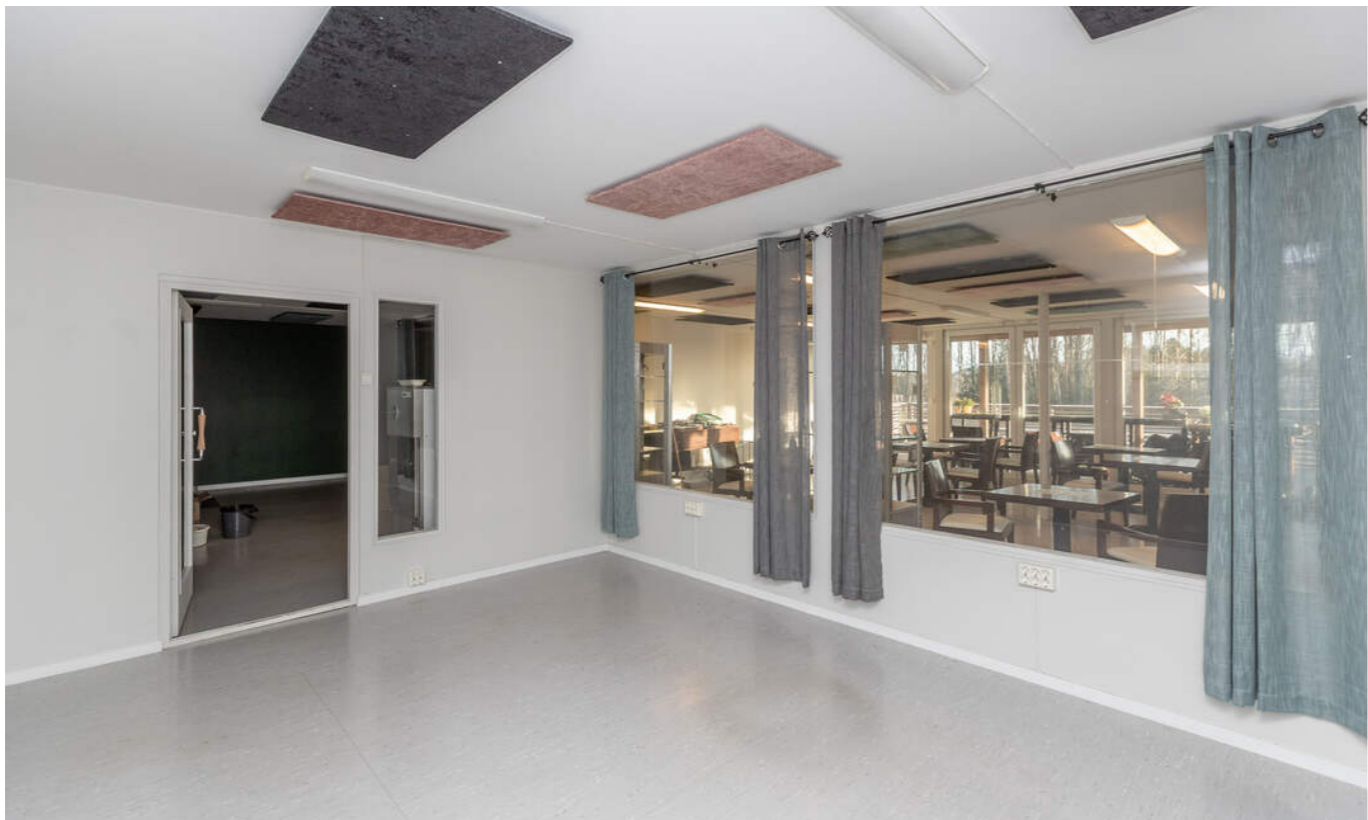
## Standard

Bygningsmassen har i hovedsak enkel standard. ref vedlagte takst. Det er behov for vedlikehold at bygningsmassen både innvendig og utvendig.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt luft-luft varmepumpe.







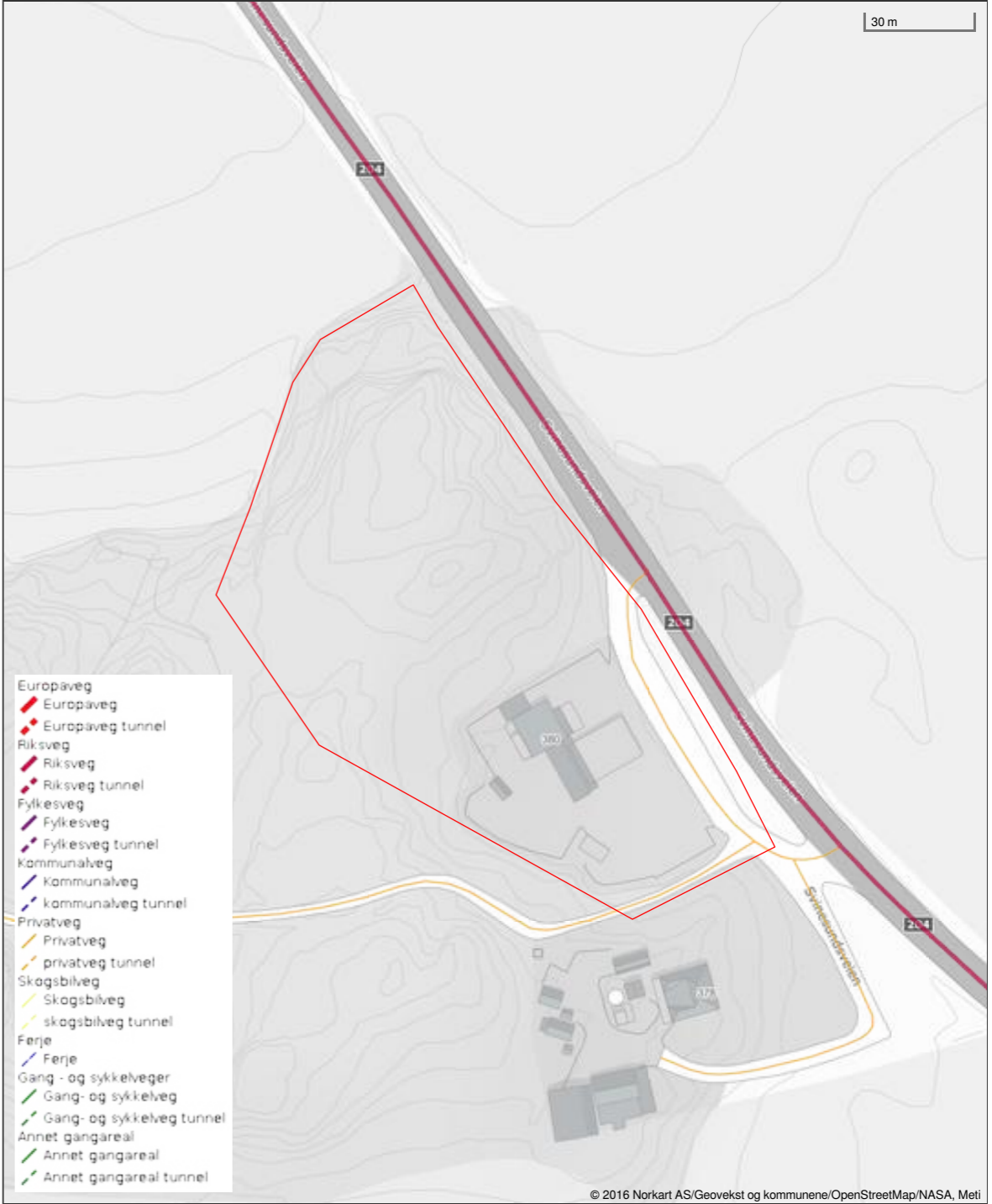




Utskriftsdato: 02.03.2026



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 12/11//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Elektrisk anlegg

Bygningen har tre sikringsskap – ett i kjeller med hovedinntakssikringer, ett til leilighet i 2. etasje og ett i bensinstasjonsdelen.

Det er VV-bereder i kjeller og i bensinstasjonsdel.

Eldre ventilasjons- og avtrekksanlegg i deler av bygget.

Elektrisk oppvarming og luft-til-luft varmepumpe.

Alle tekniske installasjoner er gamle, og en del er mangelfulle.

Det er ikke fortatt noen funksjonskontroll.

Det må påregnes utskiftninger og gjenoppbygging av tekniske installasjoner før ny drift i bygningene.

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

56.089,- for 2025

### Eiendomsskatt

10.084,- for 2025

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Diverse

Eiendommen er påkoblet offentlig vann, men er IKKE tilkoblet offentlig avløp. Det foreligger tilbud på dette fra 2021, med godkjent tilskudd fra Halden kommune. Tilbudet er for øvrig utløp på tid, og ny søknad for tilskudd må påregnes. Det kan også forekomme variasjon i pris da tilbudene som er innhentet er fra 2021.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger 4 ferdigattester på eiendommen:

1. Pumpefundamenter med takoverbygg, datert 27.03.1995.
2. Tilbygg/bensinstasjon, datert 14.02.1997.
3. Riving av anlegg-vei (Norske Shell AS bensinstasjon), datert 27.08.2012.
4. Fasadeendring av bygg og nye verandaer, datert 10.03.2014.

Megler besitter kopi av disse.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/12/11:

22.04.1964 - Dokumentnr: 1057 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

03.04.1965 - Dokumentnr: 970 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

12.07.1966 - Dokumentnr: 2085 - Elektriske kraftlinjer

24.04.1969 - Dokumentnr: 1323 - Best. om vann/kloakkledn.

13.05.2019 - Dokumentnr: 538371 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

28.05.1964 - Dokumentnr: 1394 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3101 Gnr:12 Bnr:12

16.12.2015 - Dokumentnr: 1179167 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0101 Gnr:12 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 480389 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:0101 Gnr:12 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 653090 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3001 Gnr:12 Bnr:11

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Halden kommune 2023–2035, vedtatt 04.03.2024. Ifølge Planrapporten fremgår det at av eiendommens areal er ca. 4 387 m<sup>2</sup> benyttet til bebyggelse og anlegg (BA25), mens ca. 9 595 m<sup>2</sup> ligger innenfor område avsatt til LNRF-formål (L18).

I tillegg viser planopplysningene at eiendommen omfattes av reguleringsplan G-560 – Eksisterende E6 Sponvikveien–Svingenskogen, vedtatt 03.10.2002., hvor ca. 3613 m<sup>2</sup> er regulert til For-retning/Kontor/Industri (FKI3), ca. 10 232 m<sup>2</sup> til jord- og skogbruk, og ca. 137 m<sup>2</sup> til felles avkjør-sel. I dette tilfellet skal, ifølge Halden kommune, sistnevnte reguleringsplan og arealer gjelde; dvs. regulert tomt på 3613 m<sup>2</sup> + avkjørsel på 137 m<sup>2</sup>, Totalt ca. 3,7 daa.

Reguleringsbestemmelsene åpner for næringsbebyggelse innenfor områdene regulert til forretning, kontor og industri. Maksimal byggehøyde for disse områdene er angitt til 15 meter og maksimalt BYA er 40%.

Planbestemmelsene inneholder også bestemmelser om

parkering, estetikk og miljøtiltak.

DOK-analyse viser også registrering av mulig forurenset grunn på eiendommen. Dette kan ha sammenheng med tidligere virksomhet knyttet til drivstoffsalg.

Iflg Halden kommune så er bygningen i matrikkelen registrert som «gatekjøkken/ kioskbygning». Det er i tillegg registret 2 boenheter i 2.etasje. Kommunen finner ingen søknader om bruksendringer i nyere tid og oppgir at gjeldende reguleringsplan angir hva område/eiendommen kan brukes til.

Kjøper må dog selv skaffe og bekoste de offentlige godkjenninger som er nødvendig for den bruk han vil gjøre seg av lokalene. Herunder søknad om bruksendring om nødvendig. Risiko for at bruksendring oppnås er kjøpers hele og fulle ansvar. Videre er alle kostnader som måtte oppstå som følge av offentlige krav ved bruksendring kjøpers ansvar. Selger/megler kan ikke garantere at dagens bruk kan videreføres uten godkjenning fra Halden Kommune.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er påkoblet offentlig vann, men er IKKE tilkoblet offentlig avløp. Det foreligger tilbud på dette fra 2021, med godkjent tilskudd fra Halden kommune. Tilbudet er for øvrig utløp på tid, og ny søknad for tilskudd må påregnes. Det kan også forekomme variasjon i pris da tilbudene som er innhentet er fra 2021.

### Grunnboksdato

Mandag, 20. april 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
138 590,00 (Omkostninger totalt)

-----  
5 638 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

**Lovanvendelse**

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdsloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

**Overtagelse**

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:

- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

**Kjøpekontrakt**

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

**Skjøtet/Hjemmelsdok.**

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

**Feil og mangler**

Ifølge tvangsfullbyrdsloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigeidom ikke får anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

**Rydding og rengjøring**

Tvangsfullbyrdsloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

**Nøkler**

Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelse. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

**Undersøkelse**

Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelse ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

**Budgivning**

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

**Meglers vederlag**

Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

**Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

**Vedlegg til salgsoppgave**

Tegninger, ferdigattester og servitutter/erklæringer er ikke medtatt i salgsoppgaven. Megler besitter kopi av disse og kan fås ved henvendelse.

**Dato salgsoppgave**  
4.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## VERDIVURDERING

Svinesundsveien 380, 1788 Halden  
Gnr 12, Bnr 11, 3101 Halden kommune



Rapport dato:  
**17. mars 2026**

Rapport utført for  
**Proaktiv Eiendomsmegling v/ Geir Inge Rangøy Johannessen**

Rapport utført av  
**Thor B. Grønnerød, MNTF**

## VERDIVURDERING

1.0 Oppdrag	
Dato befart:	05.03.2026
Rapport dato:	17.03.2026
Tilstede:	Proaktiv Eiendomsmedling v/ Geir Inge Rangøy Johannessen Tre G Eiendom AS v/ Morten Granli Thor B. Grønnerød, takstingeniør MNTF
Om oppdraget	Undertegnede takstingeniør har for Proaktiv eiendomsmedling, Sarpsborg, fått i oppdrag å foreta en verdivurdering av næringseiendommen Svinesundsveien 380, i Berg, Halden kommune. Vårt oppdrag er å ansette normal markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdikosten baseres derfor på dagens forhold vedrørende bruk til utleievirksomhet med tilhørende leiligheter, lager etc. I tillegg er det vurdert utviklingsmuligheter på eiendommen og tomtepriser i området. Opplysninger om eiendommen og leieinntekter er fremskaffet av hjemmelshaver og oppdragsgiver.  <i>Takstingeniøren har utført oppdraget i henhold til instruks for taksering av eiendommer, og de regler for etikk og uavhengighet som gjelder for slike oppdrag. Forhold av juridisk karakter er ikke vurdert av takstingeniøren, og det er kun gjeldende lovverk som er brukt som referanse/ramme for beregning av verdier</i>

2.0 Eiendomsopplysninger	
Adresse	Svinesundsveien 380, 1788 Halden
Registerbetegnelse	Gnr 12, Bnr 11, i 3101 Halden kommune
Hjemmelshaver	Tre G Eiendom AS
Tomteforhold	Totalt tomteareal på 13.982,4 m <sup>2</sup> i henhold til Kartverket (Seciendom.no).
Adkomst/vann/avløp	Eiendommen har direkte adkomst fra fylkesvei 204, og er tilknyttet kommunalt vann. Det er pålegg om tilkobling til kommunalt avløp.
Regulering	Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Halden kommune 2023–2035, vedtatt 04.03.2024. Ifølge Planrapporten fremgår det at av eiendommens areal er ca. 4 387 m <sup>2</sup> benyttet til bebyggelse og anlegg (BA25), mens ca. 9 595 m <sup>2</sup> ligger innenfor område avsatt til LNRF-formål (L18). I tillegg viser planopplysningene at eiendommen omfattes av reguleringsplan G-560 – Eksisterende E6 Sponvikveien–Svingenskogen, vedtatt 03.10.2002., hvor ca. 3613 m <sup>2</sup> er regulert til Forretning/Kontor/Industri (FKI3), ca. 10 232 m <sup>2</sup> til jord- og skogbruk, og ca. 137 m <sup>2</sup> til felles avkjørsel. I dette tilfellet skal, ifølge Halden kommune, sistnevnte reguleringsplan og arealer gjelde; dvs. regulert tomt på 3613 m <sup>2</sup> + avkjørsel på 137 m <sup>2</sup> , Totalt ca. 3,7 daa. Reguleringsbestemmelsene åpner for næringsbebyggelse innenfor områdene regulert til forretning, kontor og industri. Maksimal byggehøyde for disse områdene er angitt til 15 meter og maksimalt BYA er 40%.. Planbestemmelsene inneholder også bestemmelser om parkering, estetikk og miljøtiltak. DOK-analyse viser også registrering av mulig forurenset grunn på eiendommen. Dette kan ha sammenheng med tidligere virksomhet knyttet til drivstoffsalg.
Saksdokumenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tegninger fra ulike byggetrinn</li> <li>Regulering og planopplysninger</li> <li>Kartgrunnlag og situasjonskart</li> <li>Grunnbokskrift</li> <li>DOK-analyse</li> <li>Eieropplysninger</li> <li>Bilder tatt på befaring</li> <li>1881.no og kartportalen til Halden kommune</li> <li>Eiendomsverdi og PropCloud</li> </ul>




3.0 Eiendommen	
Beskrivelse	<b>Beliggenhet</b> Eiendommen ligger i Svinesundsveien i Halden kommune med nærhet til E6 og hovedforbindelsen mellom Halden og Svinesund grenseovergang. Beliggenheten gir god eksponering mot gjennomgangstrafikk og god tilgjengelighet fra overordnet veinett. Eiendommen ligger i tilknytning til Svinesundsveien (fylkesvei 204) med kort avstand til E6.




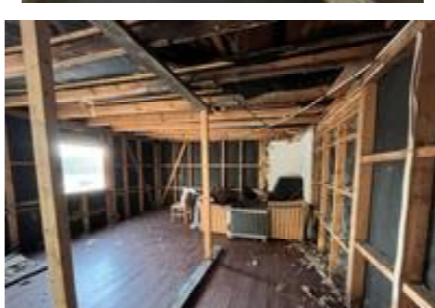

Området er i hovedsak preget av spredt næringsvirksomhet, landbruksarealer og enkelte boligeiendommer. Beliggenheten vurderes som gunstig for virksomhet rettet mot trafikkrelatert næring, servering, handel eller annen servicevirksomhet.



**Tomt**  
Eiendommen består av en selveid tomt på ca. 13 982 m<sup>2</sup>. Tomten ligger langs Svinesundsveien og fremstår i hovedsak opparbeidet med interne kjørearealer, parkeringsarealer og oppstillingsplass tilknyttet næringsvirksomheten. Store deler av tomten er opparbeidet med asfalt og grusdekker tilpasset trafikkformål. Terrenget fremstår svakt skrånende og gir gode adkomstforhold for både personbiler og større kjøretøy.

4.0 Arealer på bygning(er)			
Kafé (tidl. forretning) lager og leilighet i 2. etasje			
Etasje	BTA	BRA	Anvendelse
Kjeller	132	123	Lagerrom og tekniske installasjoner.
1. etasje	132	123	Kaférom/ spisesal, møterom, lager, garderobe og toalett.
2. etasje	132	123	Leilighet med stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bod/ vaskerom + trappegang.
Sum næringsarealer	396	369	Arealer i henhold til mottatte tegninger.
Gatekjøkken/ kafé (tidligere bensinstasjonsdel) og leilighet i 2. etasje			
Etasje	BTA	BRA	Anvendelse
1. etasje	121	114	Kjøkkensone, serveringsområde, lager, toaletter og teknisk bod.
2. etasje	80	72	Leilighet med stue, kjøkken, bad og to soverom + trappegang.
Sum næringsarealer	201	186	Arealer i henhold til mottatte tegninger.

5.0 Beskrivelse, bebyggelse, tidligere bruk etc.	
Kart/foto	Beskrivelse
	<p><b>Bebyggelse</b></p> <p>Eiendommen er bebygget med næringsbebyggelse oppført i flere byggetrinn fra 1960-tallet og senere ombygget og tilpasset gjennom flere perioder.</p> <p>Den eldste bygningsdelen (høyre) består av kjeller og to etasjer oppført i mur- og betongkonstruksjoner.</p> <p>Kjeller benyttes til lager og tekniske installasjoner. Første etasje har tidligere vært benyttet til lager og serveringslokale. Andre etasje er innredet som leilighet.</p>
	<p>Eiendommen har tidligere vært benyttet for utsalg av drivstoff og drift av bensinstasjon. Olje, bensin og dieseltanker er fjernet og sanert. Dokumentasjon foreligger på arbeidet som ble utført i 2012.</p> <p>Den andre bygningsdelen (venstre) er tidligere oppført som bensinstasjon/serviceanlegg med tilhørende forretnings- og servicearealer. I tilknytning til bygget har det da tidligere vært drivstoffanlegg med pumpeøyer og overbygg. Overbygget står fortsatt.</p>
	<p>I senere tid har lokalene vært benyttet til serveringsvirksomhet. Det har også her vært innredet leilighet i andre etasje.</p> <p>Bebyggelsen fremstår i dag som eldre næringsbebyggelse med flere ombygginger og tilpasninger over tid.</p>

Beskrivelse, bebyggelse, tidligere bruk etc. fortsetter...	
Kart/foto	Beskrivelse
	<p><b>Teknisk tilstand</b></p> <p>Bygningsmassen fremstår med varierende teknisk standard.</p> <p>Den eldste bygningsdelen vurderes som solid oppført i mur og betong, men med alderstypisk slitasje og behov for løpende vedlikehold.</p> <p>Første etasje har tidligere vært benyttet til lager og kafé/serveringslokale.</p>
	<p>Andre etasje er innredet som en romslig leilighet med tre soverom, kjøkken, stue, bad samt vaskerom/bod.</p>
	<p>Den tidligere bensinstasjonsdelen fremstår i betydelig dårligere teknisk stand.</p> <p>Her vil det være behov for en del oppgraderinger for å kunne gjenoppta gatekjøkken-/ kafédrift som foregående leietagere driftet.</p> <p>Lokalene må tilpasses dagens forskrifter for å kunne oppnå stipulerte leieinntekter.</p>
	<p>Det opplyses at det har vært vannlekkasje i taket, og leiligheten i andre etasje, over bensinstasjonsdelen, er stripet ned til bindingsverket.</p> <p>Dette delen av bygget må totalrenoveres for at man skal kunne oppta tidligere utleie.</p>
	<p>Taket er midlertidig sikret med presenning og forholdet har stått uendret over lengre tid.</p> <p>Samlet sett fremstår bygningsmassen som eldre med betydelig vedlikeholdsetterlep.</p> <p>Deler av bebyggelsen vurderes å ha et omfattende behov for rehabilitering for full bruk kan gjenopptas.</p>

Beskrivelse, bebyggelse, tidligere bruk etc. fortsetter...	
Kart/foto	Beskrivelse
  	<p><b>Tekniske installasjoner</b></p> <p>Bygningen har tre sikringskapp – ett i kjeller med hovedinntakssikringer, ett til leilighet i 2. etasje og ett i bensinstasjonsdelen.</p> <p>Det er VV-bereder i kjeller og i bensinstasjonsdel.</p> <p>Eldre ventilasjons- og avtrekksanlegg i deler av bygget. Elektrisk oppvarming og luft-til-luft varmepumpe.</p> <p>Alle tekniske installasjoner er gamle, og en del er mangelfulle. Det er ikke fortatt noen funksjonskontroll.</p> <p>Det må påregnes utskiftninger og gjenoppbygging av tekniske installasjoner for ny drift i bygningene.</p> <p>Eiendommen er påkoblet offentlig vann, men er IKKE tilkoblet offentlig avløp. Det foreligger tilbud på dette fra 2021, med godkjent tilskudd fra Halden kommune. Tilbudet er for øvrig utløp på tid, og ny søknad for tilskudd må påregnes. Det kan også forekomme variasjon i pris da tilbudene som er innhentet er fra 2021.</p>
	<p><b>Utleiesituasjon</b></p> <p>Eiendommen er i dag i begrenset grad utleid. Per i dag er det kun leiligheten i andre etasje i det eldste bygget som genererer leieinntekter. Det er ikke fremlagt leiekontrakter. Det er opplyst at eiendommen tidligere har vært fullt utleid med samlede månedlige leieinntekter på ca. kr 75000,-, tilsvarende ca. kr 900 000,- pr. år. (eieropplysninger).</p>
	<p><b>Konklusjon bygg</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bygningene må rehabiliteres for å kunne gjenoppta funksjon som utleieobjekt.</li> <li>Eiendommen kan vurderes som utviklingstomt, hvor bygningsmasse rives og nye tidsriktige og markedsstilpassede bygg oppføres.</li> </ol>

6.0 Verdivurderingen
<p><b>Markedsvurdering</b></p> <p>Ved vurdering av næringsseiendommer legges det normalt til grunn en avkastningsbasert metode hvor eiendommens verdi vurderes i forhold til forventede leieinntekter og et markedsmessig avkastningskrav. For eiendommer hvor utleiesituasjonen er svak eller bygningsmassen har begrenset verdi, vil verdien i større grad være knyttet til tomtens utviklingspotensial.</p> <p>I denne vurderingen er eiendommen derfor vurdert både ut fra dagens situasjon og ut fra et mer langsiktig utviklingsperspektiv.</p> <p>Eiendommen ligger langs Svinesundsveien med nærhet til E6 og grenseovergangen ved Svinesund. Beliggenheten gir god eksponering mot gjennomgangstrafikk og god tilgjengelighet fra overordnet veinett. Området er i hovedsak preget av spredt næringsvirksomhet, landbruksarealer og enkelte boligeiendommer.</p> <p>Ved vurdering av eiendommens markedsverdi må det tas hensyn til bygningsmassens alder, tekniske tilstand og det registrerte vedlikeholdsetterslepet. Særlig gjelder dette den tidligere bensinstasjonsdelen hvor det foreligger omfattende rehabiliteringsbehov.</p> <p>Eiendommen vurderes derfor både ut fra dagens situasjon og ut fra et utviklingsperspektiv.</p> <p>Reguleringsplanen åpner for næringsbebyggelse innenfor deler av eiendommen med formål forretning, kontor og industri. Dette gir en viss fleksibilitet for fremtidig bruk, men utnyttelsen vil være avhengig av reguleringsbestemmelser, byggegrenser og øvrige planmessige forhold. Området rundt Svinesundsparken og Sørlifeltet, hvor eiendommen ligger, har generelt vært i stor utvikling de senere årene, og det vil være nærliggende å forvente at det vil være mulig å utvikle større arealer av denne tomtene i fremtiden - uten at det kan forskutteres pr. dato.</p> <p>Sett i lys av dagens tilstand fremstår eiendommen i stor grad som en eiendom med utviklingspotensial hvor eksisterende bygningsmasse enten må oppgraderes vesentlig eller eventuelt erstattes av ny bebyggelse, med mer optimal utnyttelse av tomtene.</p> <p>For å komme frem til reell markedsverdi for eiendommen kan man benytte flere ulike beregningsmodeller, basert på anvisningene i Europeisk Standard for taksering av eiendom, EVS 2020. Disse metodene omfatter beregning av det som tradisjonelt kalles for "teknisk verdi" eller som vi velger å kalle "nedskrevet gjenanskaffelsesverdi". Deretter kan man beregne en kapitalisert verdi basert på neddiskontering av netto fremtidige stipulerte årlige leieinntekter - basert på langvarige leiekontrakter, fremstilt som en kontantstrømanalyse. Sammenlignbare salg er en tredje metode, hvor man sammenligner salg av tilsvarende eiendommer og utviklingstomter i området. Vi har i dette tilfellet valgt å benytte sammenlignbare salg i kombinasjon med en kontantstrømanalyse, hvor vi har sett på eiendommen som utviklingstomt opp mot verdien av eiendommen fullt utleid, fratrukket kostnadene ved å oppgradere bygget tilstrekkelig for å oppnå forventet / stipulert leieinntekt. Vi har deretter gjort en vektning mellom disse scenarioene, sett opp mot usikkerheten i begge scenarioer, for å komme frem til en forventet markedspris for eiendommen.</p> <p>Kontantstrømanalysen tar utgangspunkt i beregning/anslag over netto årlig leieinntekt (dvs. fratrukket alle kostnader relatert direkte til eiendommen), og deretter neddiskonteres årlig inntektsoverskudd til nåverdi basert på en betraktning av et sannsynlig leieforhold i 10-11 år. Modellen betegnes "Inntektsbasert tilnæringsmetode" i EVS 2020, og defineres slik:</p> <p><b>6.3.1 Generelle aspekter ved den inntektsbaserte tilnæringsmåten</b></p> <p>6.3.1.1 Den inntektsbaserte tilnæringsmåten kan generelt betraktes som en form for investeringsanalyse. Den er basert på en eiendoms kapasitet til å generere en nettogevinst (vanligvis i form av penger) og omregning av gevinsten til nåverdi. Gevinsten kan enkelt betraktes som netto driftsinntekter. Ved taksering av eiendommer på grunnlag av driftsoverskudd (f.eks. hoteller) vil takstmannen ofte legge resultat for renter, skatt og av- og nedskrivninger (EBITDA) til grunn.</p> <p>6.3.1.2 Beregningen av markedsverdien tar utgangspunkt i forholdene på det aktuelle markedet. Det vil si at alle data og forutsetninger må utledes fra markedet. Dersom formålet er å beregne en investeringsverdi (dvs. den verdien en eiendom kan ha for en gitt kjøper), må beregningen ta utgangspunkt i situasjonen til en enkelt investor, og vil dermed være en subjektiv verdi.</p> <p>6.3.1.3 Alle metoder som bygger på en inntektsbasert tilnæringsmåte, vil når de anvendes på investeringsseiendommer, ta utgangspunkt i samspillet mellom følgende elementer: nåverende og forventet fremtidig nettoinntekt, tidspunktet for fremtidige hendelser som kan forventes å påvirke nettoinntekten, hvordan potensielle kjøpere vil forholde seg til dette samspillet mellom pengestrømmer over tid, noe som tas hensyn til gjennom valg av avkastningskrav eller diskonteringsrente.</p>

6.3.1.4 Generelt kan metodene som benyttes innenfor rammen av den inntektsbaserte tilnæringsmåten, fordeles på to familier: inflasjonsimplisitte metoder, vanligvis kjent som "kapitaliserings-metoder" (forrentningsverdimetoden eller netto-kapitaliserings-metoden), og inflasjonseksplisitte metoder, der den mest kjente er diskontert kontant- strømnetode (DCF). Hovedtrekket ved den inflasjonseksplisitte metoden er at takstmannen tar eksplisitt hensyn til inntekts- og kostnadsvekst i modellen, som forklart under.

6.3.1.5 Ved taksering er det viktig å sikre at inflasjon i leie, leieverdier og utgiftsposter ikke regnes dobbelt. Når takstmannen bruker en tilnæringsmåte basert på kapitalisering, vil det valgte avkastningskravet implisitt gjenspeile økningen i leieverdi. I slike tilfeller blir det feil å gjøre en egen avsetning for inflasjon i leie. Omvendt vil takstmannen ved bruk av en diskontert kontantstrømnetode vanligvis ønske å medta forutsatt fremtidig leieinflasjon, noe som vanligvis tilsier bruk av en høyere diskonteringsrente for å gjenspeile risikoen som er forbundet med å forutsi fremtidig inflasjonstakt. Det samme gjelder eventuelle utgiftsposter som er tatt med i beregningen. Fremtidig kostnadsinflasjon bør ikke medtas ved bruk av en vekstimplisitt tilnæringsmåte, men skal tas med i beregningen ved bruk av en veksteksplisitt tilnæringsmåte.

En viktig parameter i den økonomiske del av beregningen er hvilken rente man legger til grunn for beregningene. Beregning av kapitaliseringsrente/realavkastningskrav er vist som følger:

Beregning av diskonteringsrente:

Langsiktig obligasjonsrente	4,24 %
- Inflasjonsmålet til Staten	-2,00 %
=Realrente	2,24 %
+Renterisiko	2,00 %
+Markedsrisiko	2,00 %
+Kurans	1,45 %
+O bjektrisiko	1,31 %
<b>Diskonteringsrente</b>	<b>9,00 %</b>

Vi har i vår kontantstrømanalyse tatt utgangspunkt i en langsiktig obligasjonsrente på 4,24 %, i henhold til Norges Bank. Vi har justert renten med Statens inflasjonsmål, på 2,0 % og får en realrente på 2,24 %. Vi tillegger en renterisiko på 2,0 % ut fra en vurdering av hva som kan skje med renteutviklingen fremover (hensyn tatt at kontantstrømanalysen er foretatt over en 10-års periode).

Stipulerte leieinntekter danner grunnlaget for vurderingen er basert på opplysninger om tidligere leieinntekter, og for den utleide leiligheten er normal markedsleie i området lagt til grunn. Markedsleie for denne type lokaler – og utleieleiligheter varierer mye, og påvirkes blant annet av lokalenes standard, størrelse og beliggenhet. I den videre beregningen er de opplyste leieinntektene lagt til grunn. Vi har lagt inn forutsetning om at lokalene må oppgraderes for å kunne oppnå disse leieinntektene.

Under viser vi kontantstrømanalysen.

Aktivitet	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Marked
Planlagt utgifter Svinesundsveien 380	188 000	172 200	156 700	141 700	126 700	111 700	96 700	81 700	66 700	51 700	36 700	
Ledighet utar	348 000	172 200	156 700	141 700	126 700	111 700	96 700	81 700	66 700	51 700	36 700	
Ledighet innar	348 000	172 200	156 700	141 700	126 700	111 700	96 700	81 700	66 700	51 700	36 700	
<b>Sum markeder</b>	<b>348 000</b>	<b>172 200</b>	<b>156 700</b>	<b>141 700</b>	<b>126 700</b>	<b>111 700</b>	<b>96 700</b>	<b>81 700</b>	<b>66 700</b>	<b>51 700</b>	<b>36 700</b>	
Markeder 10%	75 000	66 000	57 000	48 000	39 000	30 000	21 000	12 000	3 000			
Utleieleilingsmarkeder %	63 200	57 200	51 000	44 800	38 700	32 600	26 500	20 400	14 300	8 200	2 100	
<b>Sum markeder</b>	<b>1 389 200</b>	<b>666 400</b>	<b>607 700</b>	<b>549 000</b>	<b>490 400</b>	<b>431 700</b>	<b>373 000</b>	<b>314 300</b>	<b>255 600</b>	<b>197 000</b>	<b>138 000</b>	
Planlagt utgifter oppgraderingskostnader	2 775 000	251 700	227 000	202 300	177 600	152 900	128 200	103 500	78 800	54 100	29 400	
<b>Sum kostnader</b>	<b>3 467 000</b>	<b>1 782 100</b>	<b>1 634 700</b>	<b>1 494 000</b>	<b>1 357 600</b>	<b>1 214 600</b>	<b>1 071 200</b>	<b>927 700</b>	<b>783 800</b>	<b>631 100</b>	<b>461 100</b>	
Marked pr. 01.01.2026	3 467 000	488 100	647 000	806 000	975 000	1 144 000	1 313 000	1 482 000	1 651 000	1 820 000	1 989 000	2 158 000
<b>Sum markeder</b>	<b>6 856 000</b>	<b>1 176 500</b>	<b>1 254 700</b>	<b>1 341 000</b>	<b>1 427 400</b>	<b>1 513 700</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 686 300</b>	<b>1 772 600</b>	<b>1 858 900</b>	<b>1 945 200</b>	
Diskonteringsrente/Verdi	9,00 %											
Årlig justering	2,50 %											
Ende Verdi i 2036 (1% mark)	30,00 %											

**7.0 Konklusjon**

Ved verdivurderingen er eiendommen vurdert ut fra tre alternative perspektiver:

- eiendommen slik den fremstår i dag – sammenlignbare salg + teknisk verdi
- eiendommen ved rehabilitering og normalisert utleie - kontantstrømanalyse
- eiendommen vurdert som utviklingstomt – sammenlignbare salg + muligheter og begrensninger

Med utgangspunkt i dagens situasjon har vi vurdert teknisk verdi, vedlikeholdsetterslep og begrenset utleie. Det er få sammenlignbare salg i området. Markedsverdi i dette scenarioet ligger da i størrelsesorden kr 5 000 000 – 6 000 000.

Dersom eiendommen forutsettes oppgradert, og blir fullt utleid med en årlig brutto leieinntekt på ca.

kr 900 000,-, vurderes en indikert markedsverdi med yield på 9% å kunne ligge i størrelsesorden kr 9 000 000.

Her må det da trekkes fra kostnader til rehabilitering og oppgradering til dagens standard og krav. Oppgraderinger, tilkobling til kommunalt avløp og uforutsette kostnader, anslås til minimum kr. 3 500 000,-. (kilder: Norsk Prisbok, Byggekost.no og egne erfaringer).

Dette gir en markedsverdi i størrelsesorden kr.5 500 000,-.

Basert på kjente transaksjoner og annonserte priser for næringstomter i Halden, herunder områder som Svinesundparken, Sørlifeltet og Isebakke, vurderes tomtepriser i området normalt å ligge i intervallet ca. 600 – 1 500 kr/m² avhengig av beliggenhet, opparbeidelsesgrad og reguleringsmessige forhold. For den konkrete eiendommen 12/11 viser kommunens planopplysninger to ting samtidig:

I kommuneplanens arealdel 2023–2035 og Reguleringsplan G-560, legges til grunn at ca. 3 613 m² er regulert til Forretning/Kontor/Industri (FKI3), ca. 10 232 m² til jord- og skogbruk, og ca. 137 m² til felles avkjørsel.

I dette tilfellet er det da regulert tomt på 3613 m² hvor vi kan forvente verdi som næringstomt. En mulig fremtidig utvikling av resterende tomt vil kunne være en oppside, men kan vanskelig la seg verdsette med dagens reguleringsbestemmelser.

Vurdert som utviklingstomt innenfor gjeldende reguleringsrammer vurderes eiendommen å ha en verdi i størrelsesorden kr 4 000 000 – 5 500 000,-.

Eiendommen har et klart utviklingspotensial knyttet til den delen av arealet som i dag er avsatt/regulert til næringsformål. Øvrige deler av eiendommen ligger innenfor LNRF/jord- og skogbruksformål og kan etter foreliggende dokumentasjon ikke uten videre tillegges verdi som ordinær næringstomt. Disse arealene kan imidlertid representere et langsiktig utviklingspotensial, men en slik merverdi er avhengig av fremtidig planavklaring og kan derfor ikke fullt ut legges til grunn i dagens verdsettelse.

Verdikonklusjonen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger på vurderingstidspunktet.

Markedsvurderingen er basert på takstingeniørens erfaring med tilsvarende eiendommer i regionen, tilgjengelige markedsdata og eiendommens beliggenhet, reguleringsforhold og tekniske tilstand, samt

Markedet for næringseiendommer i området

Markedet for næringseiendommer i denne delen av Halden vurderes som i hovedsak knyttet til transporteksponering, grensenær virksomhet, lager/logistikk, plasskrevende handel, servering og øvrig trafikkrelatert næring. Områder med direkte eller nær tilknytning til E6 og tollstasjonen på Svinesund vurderes som de mest attraktive i kommunen for denne typen virksomhet. Dette støttes også av at det per i dag ligger ute byggeklare næringstomter ved Svinesund og større utviklingsarealer på Svinesundplataet, begge med tydelig markedsføring av E6-nærhet og grensebeliggenhet.

Halden kommune beskriver samtidig næringsutviklingen i kommunen som fortsatt tungt preget av industri og regionale næringer, og peker på behovet for god infrastruktur, næringsareal og effektiv planbehandling som sentrale rammevilkår for videre utvikling. I den vedtatte nærings- og sysselsettingsplanen for 2026–2030 fremgår det at basinnæring og regionale næringer står for en stor del av sysselsettingen, og at industrien fortsatt står for høyest verdiskaping i Halden.

For området rundt Sørlifeltet og Isebakke er markedet noe mindre "prime" enn de mest eksponerte tomtene ved selve Svinesundparken, men fortsatt relevant for virksomheter som er avhengige av god biltilgjengelighet, nærhet til Sverige og relativt store tomteflater. Dette området fremstår derfor som et sekundært, men funksjonelt næringsbelte hvor prisnivå og betalingsvilje normalt vil ligge under de best eksponerte E6-tomtene, men over mer ordinære, mindre sentrale næringsområder i kommunen. Dette er også i tråd med planmateriale for Svinesundplataet, hvor området mellom gammel og ny E6 beskrives som framtidig byggeområde innenfor tettstedsområdet, samtidig som jordvern og kulturminnehensyn trekkes frem som begrensende faktorer.

Ut fra åpne markedsdata fremstår tilbudssiden som relativt begrenset. FINN viser bare tre næringstomtannonser i Halden-søket, hvorav to er direkte Svinesund-relaterte: et byggeklart tomteområde i Sponvikveien 5 på 52 697 m² og et



større areal på Svinesundplatået på 270 000 m<sup>2</sup>. Det lave antallet annonser tilsier et lite og relativt illikvid lokalt marked, hvor enkeltobjekter og særskilte beliggenheter får stor betydning for prisdannelsen.

For eiendommer som Svinesundsveien 380 er markedet mer sammensatt. Beliggenheten er god i kraft av eksponering og nærhet til E6, men markedsverdien påvirkes samtidig av at eiendommen ikke fremstår som en ren, byggeklar næringsstomt. Verdien påvirkes negativt av oppdelt planstatus, eldre bygningsmasse, vedlikeholdsetterslep og forhold som mulig grunnforurensning og geoteknisk usikkerhet. Slike forhold vil normalt redusere antallet aktuelle kjøpere og øke avkastningskravet sammenlignet med mer rendyrkede næringsobjekter.

Rentenivået er også fortsatt en viktig markedsfaktor. Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 4,0 prosent i januar 2026, og det bidrar generelt til at investorene fortsatt er selektive, særlig for eiendommer med usikre kontantstrømmer eller betydelige utviklingskostnader.

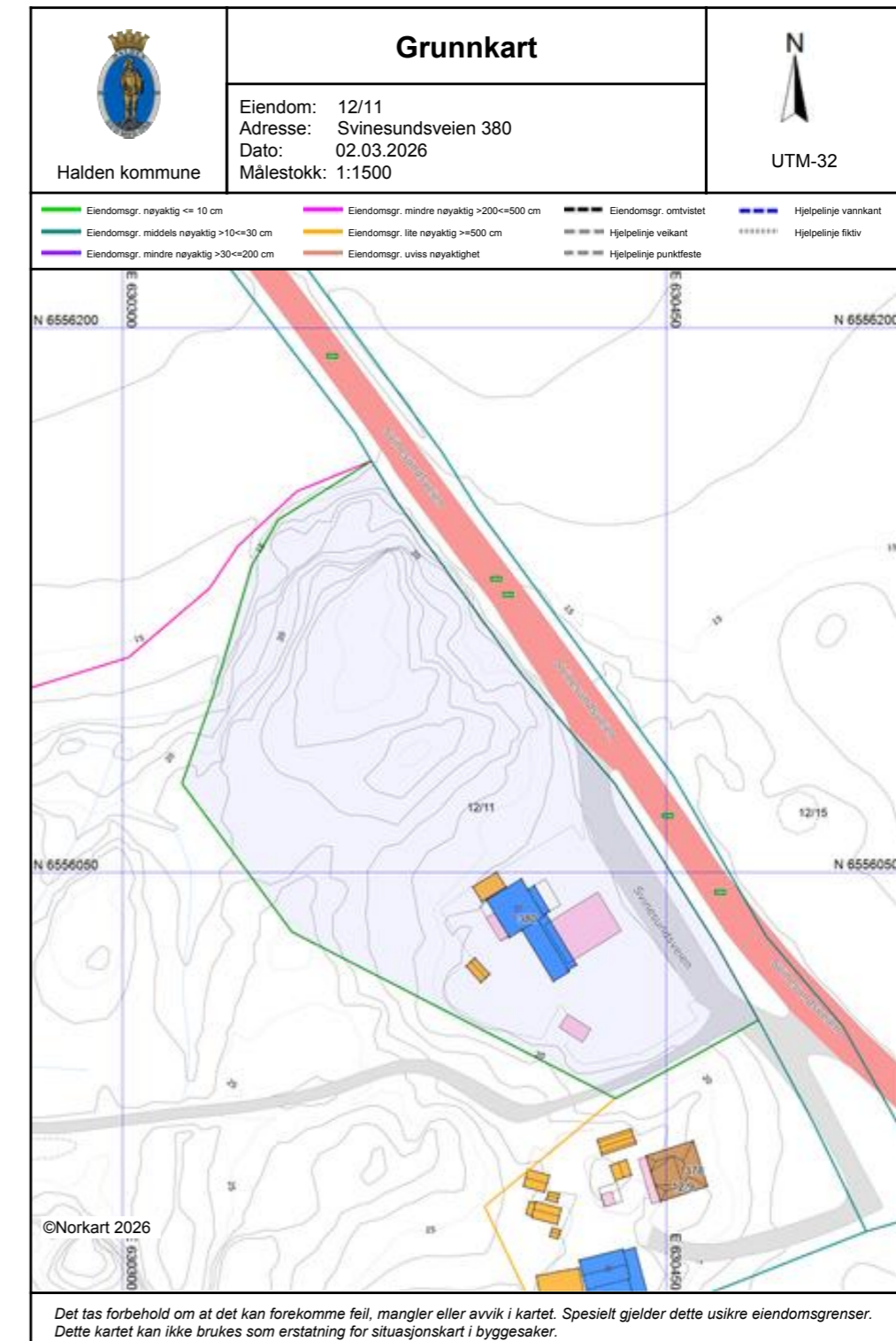
Med utgangspunkt i vurderingene over har vi kommet frem til følgende verdi for eiendommen slik den fremstår i dag:

**Estimert markedsverdi for Svinesundsveien 380, settes til**

**Kr. 5 500 000,-**

Sarpsborg, 17.03.2026

Takstingeniør Thor B. Grønnerød, MNTF





## Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN  
**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	12	<b>Bruksnr.</b>	11	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svinesundsveien 380, 1788 HALDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

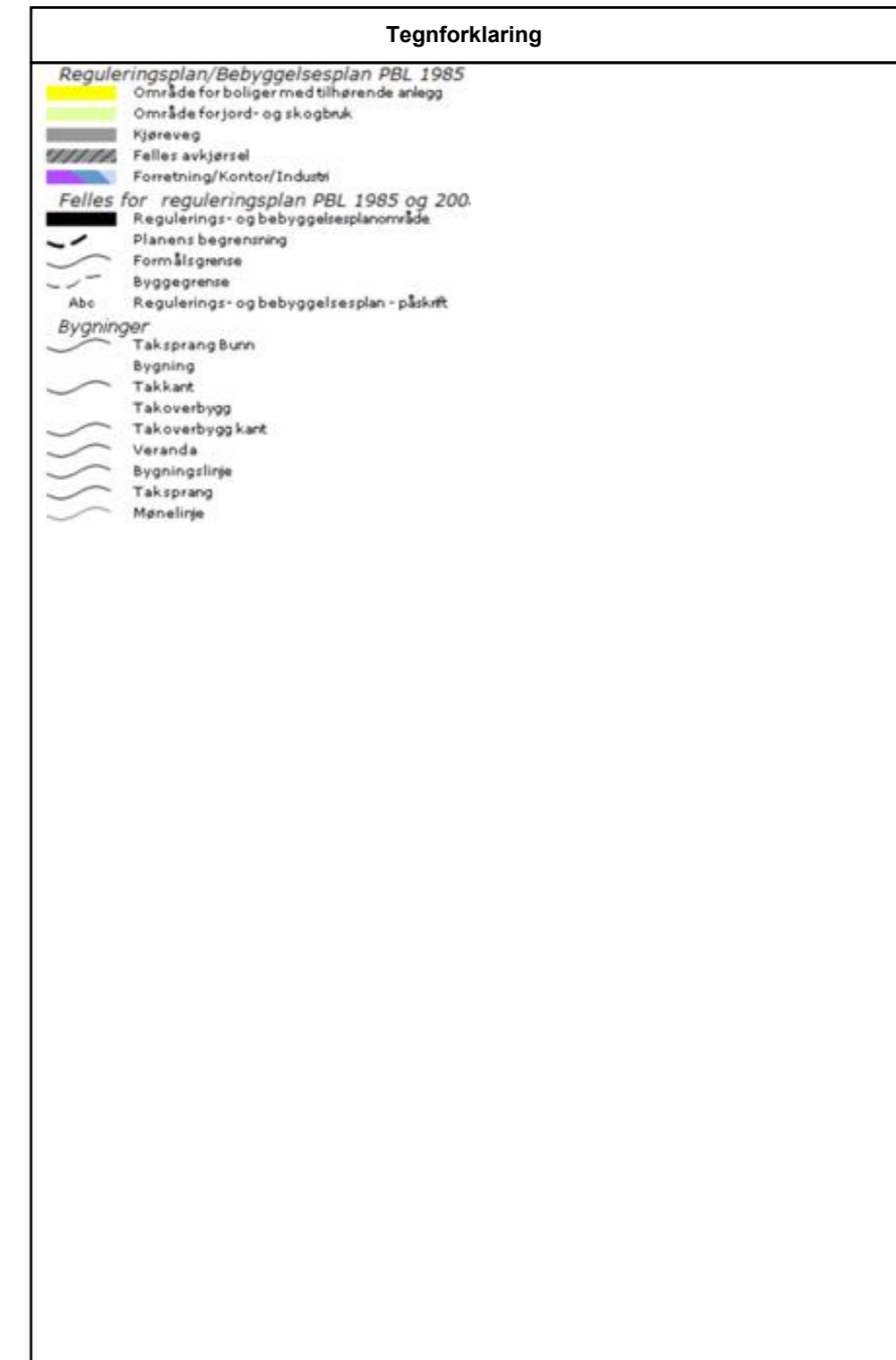
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN												
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.												
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel												
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan												
<b>Ikrafttredelse</b>	04.03.2024												
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf</a>												
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>4 387 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>BA25</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>9 595 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>L18</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	4 387 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	BA25	<b>Delareal</b>	9 595 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	L18
<b>Delareal</b>	4 387 m <sup>2</sup>												
<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende												
<b>Områdenavn</b>	BA25												
<b>Delareal</b>	9 595 m <sup>2</sup>												
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende												
<b>Områdenavn</b>	L18												

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-560														
<b>Navn</b>	Eks.E-6, Sponvikveien-Svingenskogen														
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan														
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan														
<b>Ikrafttredelse</b>	03.10.2002														
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/165/G-560.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/165/G-560.pdf</a>														
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>3 613 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Forretning/Kontor/Industri</td> </tr> <tr> <td><b>Felt navn</b></td> <td>FKI3</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>10 232 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Jord- og skogbruk</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>137 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	3 613 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Forretning/Kontor/Industri	<b>Felt navn</b>	FKI3	<b>Delareal</b>	10 232 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Jord- og skogbruk	<b>Delareal</b>	137 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
<b>Delareal</b>	3 613 m <sup>2</sup>														
<b>Formål</b>	Forretning/Kontor/Industri														
<b>Felt navn</b>	FKI3														
<b>Delareal</b>	10 232 m <sup>2</sup>														
<b>Formål</b>	Jord- og skogbruk														
<b>Delareal</b>	137 m <sup>2</sup>														
<b>Formål</b>	Felles avkjørsel														



A3

**Reguleringsplan eks. E6. Riksgrensen - Svingenskogen**Delområde Sponvikaveien - Svingenskogen  
Forslag til reguleringsbestemmelserDato: 13.02.02  
Sist revidert: 28.8.02

Kommunal behandling:	
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet	okt 2002
Utvalg for plansaker 1. gangs behandling	10.04.02
Utlegging til offentlig ettersyn	01.05 - 01.06.02
Utvalg for plansaker, 2. gangs behandling	04.09.02
Kommunestyret, planvedtak	03.10.02 (164/02)

**§1 PLANENS INNHOLD**

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan, kart 28.8.02. Det regulerte området er vist på plankart målestokk 1:2000 avgrenset med reguleringsgrense.

- Området reguleres til følgende formål
- Byggeområde for bolig, B
- Byggeområde for bensinstasjon, Be
- Jord og skogbruk, JS
- Offentlige trafikkområder (kjøreveg, gang-/sykkelvei, annet vegareal), T1, T2
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg, Tk1, Tk2
- Offentlige trafikkområder: Parkering, Tp
- Fareområde: høyspenningsanlegg, F
- Spesialområde bevaring av anlegg, Sb
- Spesialområde parkbelte, Sp
- Kombinert formål: Forretning/kontor/industri, FKI
- Kombinert formål: Blandet (forretning/kontor/industri/overnatting), Kb1, Kb3, Kb4
- Kombinert formål: Blandet (veiservice/offentlig rasteplass/info/overnatting), Kb2

**§ 1 BYGGEOMRÅDER****§ 1.1 Bolig, B7 og 8**

Mønehøyde inntil 9,5 m tillates, gesimshøyde inntil 6,5 m.

Garasjer skal tilpasses boligene når det gjelder takform, farger og materialbruk.

**§ 2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER,**

Nye veianlegg skal ha en best mulig tilpassing til terreng og omgivelser. Beplantning og tilsåing skal være ferdig sammen med resten av veianlegget, eller seinest våren etter ferdigstillelse.

**§ 2.1 Offentlig trafikkområde, T2**

Innenfor område T2 kan det anlegges parkering, eller området kan opparbeides som trafikknært grøntområde.

**§ 2.1 Offentlig trafikkområde, parkering/hvileplass for yrkessjåfører, Tp**

Hvileplassen må ikke benyttes av ansatte eller besøkende til næringsområdene.

**§ 4 FAREOMRÅDE**

I fareområder, innenfor byggeområdene, kan det anlegges parkeringsplasser, veianlegg og innrettes lagerarealer for næringsvirksomhet.

**§ 5 SPESIALOMRÅDER****§ 5.1 Bevaring av anlegg, Sb**

Hensikten med formålet er bevaring av de registrerte kulturminnene og et gammelt veifar.

Steinalderlokaliteter er automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminnelovens § 4. Det er forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminnelovens § 3. Ved skog- og jordbruksarbeider ved og i steinalderlokalitet, skal antikvarisk myndighet kontaktes i god tid før planlagt tiltak, slik at veiledning kan gis.

**§ 5.2 Bevaring av anlegg, Sp**

Hensikten med parkbeltet er å begrense næringsområdenes eksponering. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon. Der denne ikke kan bevares, skal det etableres stedegen vegetasjon. Parkbeltene skal være ferdigstilt samtidig med at byggeområdene de grenser til tas i bruk.

**§ 6 KOMBINERTE FORMÅL**

Bygninger kan ha glassgårder med inntil 5% av tomtens areal uten at dette skal regnes med i utnyttingsgraden.

Det tillates ikke reklameskilt utover firmanavn/logo, som en integrert del av byggenes fasader.

Etablering av kjøpesenter med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> tillates ikke. Det vises til definisjoner i RPR for midlertidig etableringsstopp for kjøpesentra av 08.01.99.

**§ 6.1 Forretning/kontor/industri, FKI3**

Total byggehøyde må ikke overstige 15 m.

**§ 6.2 Forretning/kontor/industri/overnatting, Kb1, Kb3, Kb4**

Total byggehøyde må ikke overstige 15 m.

**§ 6.3 Veiservice/offentlig rasteplass/info/overnatting, Kb2**

Total byggehøyde må ikke overstige 10 m.

**§ 7 FELLESBESTEMMELSER****§ 7.1 Parkering**

Det skal opparbeides parkeringsplasser etter følgende normer:

- Industri, verksteder, lager: Pr. 1000 m<sup>2</sup> skal opparbeides 6 plasser.
- Kontor, Pr. 1000 m<sup>2</sup> skal opparbeides 25 plasser.
- For kombinerte områder vurderes parkeringsbehovet i forhold til virksomheten som planlegges på de enkelte felt.
- Dimensjonering og lokalisering av parkeringsplasser skal klarlegges i forbindelse med utarbeiding av situasjonsplan for eiendommen.
- Biloppstillingsplasser for ansatte og besøkende kan dekkes ved anlegg av felles parkeringsanlegg.
- Avhengig av bedriftens karakter og virksomhet skal det innrettes parkeringsplasser for laste- og varebiler.

**§ 7.2 Estetikk**

Ved behandling av byggesøknader skal en sikre at bebyggelse og utomhusanlegg får en god form og materialbehandling. Bygninger som tilhører områder som oppfattes som en helhet skal få en harmonisk utforming der en legger vekt på samspill med hensyn til plassering, fargebruk, materialbruk, takform.

**§ 7.3 Miljøtiltak**

Takvann og overflatevann bør føres til infiltrasjon i grøntområder på egen grunn. Der dette ikke har tilstrekkelig kapasitet skal vannet føres via fordrøyningsbasseng og infiltrasjonsanlegg til bekk.

Av hvert enkelt delområde skal 15 % av arealet være opparbeidet som grøntområde. Slik arealer kan ikke benyttes til lagring, oppstilling av biler eller annen bruk som er uforenelig med arealets form som grøntområde.

**§ 10 UTFYLLENDE PLANER****§ 10.1 Bebyggelsesplan**

Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for områdene FKI1, FKI2, FKI3, V, B1, B2, B3, B4 OG B5 før byggetillatelse kan gis. Planen skal redegjøre for:

- Bebyggelsens form og dimensjon
- Overordnede miljøtiltak, slik som håndtering av overvann
- Utforming av skilt og andre visuelt dominerende elementer
- Opplegg for energiforsyning

- Overordnede traseer for ledninger og kabler
- Trafikkløsning med hensyn til bil, sykkel og fotgjengeradkomst
- Parkering for ansatte og besøkende, herunder eventuelle felles parkeringsareal
- Interne parkbelter
- Tomteoppdeling
- Eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse, karakter eller plassering
- Trær eller annen eksisterende vegetasjon som skal beholdes
- Ny planlagt vegetasjon

**§ 10.2 Situasjonsplan**

I forbindelse med søknad om rammetillatelse kan planmyndigheten kreve innlevert en felles situasjonsplan for områder som oppfattes som helhetlige. Planen skal redegjøre for

- Bebyggelsens form og dimensjon og utnyttelse av uteområder
- Tomteoppdeling
- Intern trafikksituasjon herunder adkomstforhold for kjørende, syklist og gående
- Parkering for ansatte og besøkende, herunder eventuelle felles parkeringsareal
- Overordnede traseer for ledninger og kabler
- Overordnede miljøtiltak, slik som håndtering av overvann
- Utforming av skilt og andre visuelt dominerende elementer
- Interne parkbelter med trær eller annen eksisterende vegetasjon som skal beholdes eller etableres.

Det kan kreves utarbeidet en samlet situasjonsplan for et større område selv om bare en del av området skal bygges ut i første omgang.

**§ 10.3 Utomhusplan**

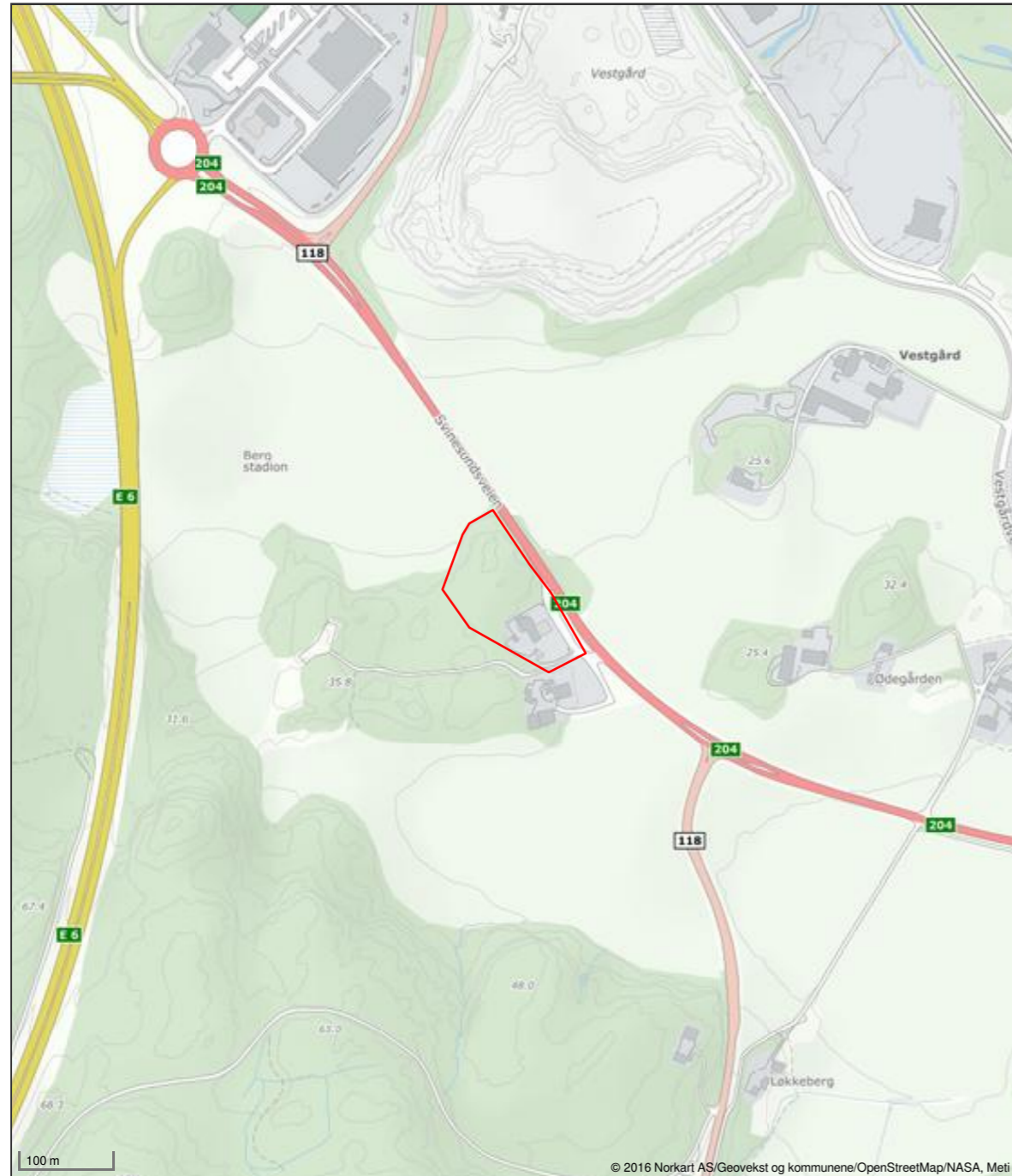
I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen. Utomhusplanen skal vise:

- eksisterende og framtidig terreng,
- vegetasjon,
- plassering og utforming av veier og plasser

Det kan kreves utarbeidet en samlet utomhusplan for et større område selv om bare en del av området skal bygges ut i første omgang.

Utskriftsdato: 02.03.2026

### Oversiktskart for eiendom 3101 - 12/11//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Jernbane - nåværende
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang/Bunn
	Bygning
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Halden kommune: Grunneiendom 3101-12/11



Utskriftsdato: 02.03.2026 15:32

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

#### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KASENE III	Beregnet areal	13982.4
Etablert dato	28.05.1964	Historisk oppgitt areal	5080
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0,1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst	<input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnforurensning	<input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv
<input checked="" type="checkbox"/> Bestående	<input type="checkbox"/> Under sammenslåing	<input type="checkbox"/> Kulturminne	
<input type="checkbox"/> Seksjonert	<input type="checkbox"/> Klage er anmerket	<input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Har fester	<input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd	<input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting: <input type="text"/>

#### Forretninger

Brukstifelle	Forretningstype	Forr.dato	M.for.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berørte
	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			Tinglyst	01.01.2024	12/11	
	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			Tinglyst	01.01.2020	12/11	
	Sammenslåing	16.12.2015	15.12.2015	eph15/6812		Tinglyst	16.12.2015	0101-12/13 (-8804,9), 12/11 (8804,9)	
	Kvalitetsheving for eksist. eiendom	16.05.2013	30.05.2013	J 122/2012				12/9, 12/11, 12/12, 501/211	
	Kvalitetsheving for eksist. eiendom	16.05.2013	30.05.2013	J 122/2012				0101-12/13, 12/1, 12/11, 12/12, 501/211	
	Forretning over eksist. matrikkelenhet	30.04.2010	30.04.2010					12/9, 12/11, 501/211	
	Forretning over eksist. matrikkelenhet	30.04.2010	30.04.2010					8/4, 12/9, 12/11, 12/12	
	Skylddeling	28.05.1964						12/1 (-5080), 12/11 (5080)	

#### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556075.62	630395.86		Ja	13982.4	

#### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
TRE G EIENDOM AS	Hjemmelshaver (H)	Stensrødveien 9	
S998652332	1/1	1719 GREÅKER	

#### Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	6540	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Løkkeberg	Myndighet	Kommune
Ført dato	28.09.2017	Url	
Oppdatert dato	01.01.2026	Tilkn. eiendommer	12/11

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Halden kommune: Grunneiendom 3101-12/11

 **Norkart**  
Utskriftsdato: 02.03.2026 15:32

### Adresse

Vegadresse: Svinesundsveien 380

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1788 HALDEN	Kirkesogn	02020702 Berg
Grunnkrets	502 Svalerød - Røsnæs	Tettsted	
Valgkrets	4 Berg		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145047536		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	25.11.2020
2	145047544		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	25.11.2020
3	145047552		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	25.11.2020
4	145047560		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
5	145047528		Gatekjøkken kioskbygning (533)	Tatt i bruk (TB)	
6	145047528	1	Tilbygg	Bygning revet/brent (BR)	27.08.2012

1: Bygning 145047536: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 25.11.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	
Bygningsnummer utgått	25.11.2020	29.11.2020	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/11	-	-	-	-	-

2: Bygning 145047544: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 25.11.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Halden kommune: Grunneiendom 3101-12/11

 **Norkart**  
Utskriftsdato: 02.03.2026 15:32

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	
Bygningsnummer utgått	25.11.2020	29.11.2020	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/11	-	-	-	-	-

3: Bygning 145047552: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 25.11.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	
Bygningsnummer utgått	25.11.2020	29.11.2020	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/11	-	-	-	-	-

4: Bygning 145047560: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Halden kommune: Grunneiendom 3101-12/11

 **Norkart**  
Utskriftsdato: 02.03.2026 15:32

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		11.05.2006	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/11	-	-	-	-	-

#### 5: Bygning 145047528: Gatekjøkken kioskbygning (533), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	220
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	415
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svinesundsveien 380	H0202	12/11	0	0	0	0	
Bolig	Svinesundsveien 380	H0201	12/11	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	195	0	195	0	0	0
H01	0	0	220	220	0	0	0

#### 6: Bygningsendring 145047528-1: Tilbygg, Bygning revet/brent 27.08.2012

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Transport og lagring (H)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 4 av 5

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Halden kommune: Grunneiendom 3101-12/11

 **Norkart**  
Utskriftsdato: 02.03.2026 15:32

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.07.1996	01.08.1996	
Igangsettingstillatelse	07.10.1996	13.11.1996	
Tatt i bruk	01.02.1997	07.03.1997	
Bygning godkjent for riving/brenning	08.12.2011	14.09.2012	
Bygning revet/brent	27.08.2012	29.10.2012	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/11	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 5 av 5



## Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinesundsveien 380, 1788 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 182,74 kr
Eiendomsskatt	10 084,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	8 770,44 kr
Slam	3 301,54 kr
Vann	29 180,90 kr
<b>Sum</b>	<b>56 089,62 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	2 Beh.	2280.31	1/1	0 %	4 560,63 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunnndel	25%	2 stk	1964.69	1/1	0 %	3 929,38 kr	982,35 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Tilsynsgebyr avløp	0%	1 anlegg	1030.00	1/1	0 %	1 030,00 kr	257,50 kr
Tilsynsgebyr fettutskiller	0%	1 stk	4200.00	1/1	0 %	4 200,00 kr	1 050,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	2 stk	2898.00	1/1	0 %	5 796,00 kr	1 449,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	15%	280 m3	24.81	1/1	0 %	6 945,54 kr	1 736,38 kr
Vanngebyr bedrift	15%	330 m3	24.81	1/1	0 %	8 185,81 kr	2 046,45 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	2 stk	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	1 307,50 kr
Slamtømming inntil 3 m3	15%	1 3 m3	3500.00	1/1	0 %	3 500,00 kr	875,00 kr
<b>Sum</b>						<b>43 918,35 kr</b>	<b>10 979,58 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinesundsveien 380, 1788 HALDEN								

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



HALDEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår ref.....: 503.1-92.1065  
 Deres ref.....:  
 Saksbehandler: Knut Nilsen  
 Direkte tlf. : 69174724

BYGNINGS-AVDELINGEN

Norske Fina A/S  
 Postboks 108  
 1371 Asker

**FERDIGATTEST**

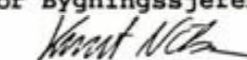
SAK NR: 261-B/92  
 BYGGEPLASS: FINA v/E6 GNR/BNR: 12/11  
 BYGGHERRE: Norske Fina A/S  
 ANMELDER: Johnsen og Lågstad & Co. A/S, Veumvn. 123, Fr.stad  
 ANSVARSHAVENDE:  
 ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Pumpefundamenter med takoverbygg

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT. I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Halden, den 27. mars 1995  
 for Bygningssjefen

  
 Knut Nilsen  
 avd.ing.

Teknisk etat  
 Svenskegata 6  
 1776 Halden

Telefon:  
 09174700 - ekspedisjon

Telefax:  
 09181475

HALDEN, den 14. februar 1997

Norske Fina A/S  
Postboks 108  
1371 Asker

**FERDIGATTEST**


SAK NR: 172-B/96  
BYGGEPLASS: E6-Fina, Berg GNR/BNR: 12/11  
BYGGERE: Norske Fina A/S  
ANMELDER: Siv.ing. Arvid Lågstad A/S, Veumvn.123, 1615 Fr.stad  
ANSVARSHAVENDE: Trond Glomsrød, Grønland 1, 1767 Halden  
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Tilbygg/bensinstasjon

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT. I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99 GIS DET HERVED **FERDIGATTEST** FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Med hilsen

  
Knut Nilsen  
avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende  
Rørlegger

Teknisk etat  
Svenskegata 6  
1776 Halden

Telefon:  
09174700 - ekspedisjon

Telefax:  
09181475



**Halden kommune**  
Byggesak

Siv. ing. Erling Bjartnes AS  
Postboks 87  
1318 BEKKESTUA

Att. Christian Braathen-Sømme

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:  
2011/6237-7 012/0011 Chris Dat Ngo, 69 17 47 23 27.08.2012

**Ferdigattest.**

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: <b>E-6 Løkkeberg Bensin AS, Osloveien, 1787 BERG I ØSTFOLD</b>	Gnr <b>012</b>	Bnr <b>0011</b>	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art <b>Riving av anlegg - veiNorske Shell AS bensinstasjon</b>		
Vedtatt fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtatt dato 07.12.2011	Vedtaksnr 2011/388
<b>Merknader</b>	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d.). Det vises til innsendte søknad om ferdigattest datert 22.05.2012	

Postadresse:  
Postboks 150, 1751 Halden  
E-post:  
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:  
Svenskegata 6  
Internett:  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

Telefon:  
69 17 45 00  
Telefaks:  
69 18 00 58

Bank:  
6120.05.74035  
Org.nr:

	<p>Ansvarlig søker bekrefter i søknad om ferdigattest at tiltaket tilfredsstillende kravene til ferdigattest /midlertidig brukstillatelse gitt i pbl § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.</p> <p>Ved uavhengig kontroll etter 1.juli 2011;</p> <p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p>
--	---

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk signert av:*

Asbjørn Montelius  
leder

Chris Dat Ngo  
avd.ingeniør

Kopi til:  
Ellen Szefer  
Kai Skjeklesæther

Teknisk Drift  
Geodata

Norske Shell AS Postboks 1154 Sentrum 0107 OSLO

Side 2 av 2

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

### KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:  
Halden kommune  
Kommunalavd. Teknisk og Kultur  
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata  
Storgt. 8, 1771 Halden

### KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

### UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

### KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Side 3 av 3



**Halden kommune**  
Byggesak

Ski Arkitektkontor  
PB 447  
1401 SKI

Att: Bjørnar Sørli

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:  
2013/3694-11 012/0011 Lene Cathrine Ouren, 10.03.2014

**FERDIGATTEST**

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 24.2.2014, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for**

Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kasene, 1789 BERG I ØSTFOLD	012	0011		

**Spesifikasjon**

Tiltakets art2

Fasadeendring av bygg og nye verandaer, BYA=73m<sup>2</sup>, BRA=0 m<sup>2</sup>

Vedtatt fattet av:

Enhet for Plan, Byggesak og Geodata

Vedtatt dato

6.1.2014

Vedtaksnr

2014/5

**Merknader**

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av  
Stine Lerhol  
fagleder

Lene Cathrine Ouren  
byggesaksbehandler

Kopi til:  
Siri Lindberg  
Mona Øraas  
Mona Bech

Økonomi og plan  
Geodata  
Økonomi og plan

Postadresse:  
Postboks 150, 1751 Halden  
E-post:  
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:  
Svenskegata 6  
Internett:  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

Telefon:  
69 17 45 00  
Telefaks:  
69 18 00 58

Bank:  
6120.05.74035  
Org.nr:

Side 2 av 2

---

**ORIENTERING OM KLAGEADGANG**


---

**KLAGEORGAN**

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

**KLAGEADDRESSAT**

Klagen skal sendes til:  
Halden kommune  
Kommunalavd. Teknisk og Kultur  
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata  
Storgt. 8, 1771 Halden

**KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

**INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

**UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

**RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

**KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

### Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borettslag til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansieringsplan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

## BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen:

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

**Kjøpesum kr:**

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

**Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):**

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangssalgbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borettil husrom jf. tvangssalgbyrdelsesloven § 12-6. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangssalgbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

### Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

### Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Postnr./sted:
Mob:	Mob:
E-post:	E-post:
Sted/dato:	Sted/dato:

Signatur: \_\_\_\_\_ Signatur: \_\_\_\_\_

- legg kopi av legitimasjon her -	- legg kopi av legitimasjon her -
-----------------------------------	-----------------------------------

## ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangssauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangssalgbyrdelsesloven.

### Medhjelperen

At eiendommen tvangssalg selges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsめglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangssalg selges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

### Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangssalg selges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestede opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsめgling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odellsløsning.

### Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salg fremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avses.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

### Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangssalgbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalgbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

### Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

### Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

### Feil og mangler

Når en eiendom tvangssalg selges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besikter eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Skjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

- 1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
- 2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
- 3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- 4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

*Overstående er basert på hovedreglene i tvangssalgbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål for inngivelse av bud.*



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy  
Johannessen**

Eiendomsmegler  
902 99 797  
geir.johannessen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Sarpsborg**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no