

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

**E-post** lars.hakon.nohr@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 800 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 121 390,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 921 390,-
<b>Årlig festeavgift:</b>	Kr 12 686,-
<b>Selger:</b>	Berg Idd og Aremark Regnskapslag Sa
<b>Salgsobjekt:</b>	Kombinasjonslokale
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1958
<b>BRA Total:</b>	<b>419 kvm</b>
<b>Tomtstr.:</b>	1093.7 m <sup>2</sup>
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 62, bnr. 577
<b>Oppdragsnr.:</b>	1101250156

# Kombinasjonsbygg med 11 kontorer.

Bygningen går over to fulle etasjer, i tillegg lagringskjeller og innredet loft.

Eiendommen er hovedsakelig en næringsseiendom med kontorer i 1. og 2. etasje, og lagringskjeller. Det er innredet hybler på loftsetasje, men disse er ikke godkjent for varig opphold pga ikke utførte brannsikringstiltak i henhold til krav.

Det er behov for utvendig vedlikehold for bla drenering, vinduer og tak. Innvendig gir eiendommen et lyst inntrykk med malt tapet, planer og panel. Det er laminat og vinylbelegg på gulv. Enkle bad og wc med behov for oppgradering. Kjøkken med hvit slett innredning.

Ta kontakt for å avtale visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	29
Nabolagsprofil .....	40
Andre vedlegg .....	44
Budskjema .....	78

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Arealbeskrivelse**

Kontorbygg/kombinertbygg

Bruksareal BRA-I

-1. underetasje: 110 kvm Diverse kjellerrom og boder, WC og trappegang.

1. etasje: 132 kvm Trapperom, åpen trapp, resepsjon, 6 kontorer og WC.

2. etasje: 132 kvm Trapperom, åpen trapp, gang, 5 kontorer, bad og møterom/kjøkken/spiserom.

3. etasje: 45 kvm Gang, bad, kjøkken med spiseplass og 2 soverom

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

1093.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsplass og plen med beplantning.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Årlig festeavgift**

Kr 12 686

### **Festetid**

Stedsvarig.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften kan reguleres med 3 mnd varsel ihht markedsverdi - ref. pkt. 2 i vedlagte festekontrakt. Sist regulert 11.06.2024.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Festeforholdet kan ikke innløses p.t.

**Festekontrakt datert**

30.11.1953.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til direkte inntil hovedinnfartsåren til Halden sentrum. Enkel adkomst videre ut til E6. Gangavstand til sentrum, Tista senter og bla Rød Herregård med fine turområder.

**Adkomst**

Innkjøring fra Rødsveien via Ringveien.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og noe næringsdrift.

**Offentlig kommunikasjon**

Busstopp like ved eiendommen.

**Bygningssakkyndig**

Ing Norsted AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Fundament av betong og grunnmur porebetong som er pusset. Støpt gulv på grunn. Yttervegger murt opp av porebetongblokker. Tilbygg har isolert bindingsverk av tre. Det er påforet, etterisolert og påsatt overflatebehandlet panel på hele bygget. Bygningen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Opprinnelige vinduer i kjeller. Yttertak bæres av et sperretak av tre, pålagt undertak, lekting og betongtakstein. Takstoler i tilbygg. Takoppløft for bad i loftetasje har sperretak tekket med bordtak og papptekking. Taket er tekket med takstein. Tekket med asfaltpapp på takoppløft. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

**Innhold**

Bygningen går over to fulle etasjer, samt med lagringskjeller og innredet loft.

1. etasje: Resepsjon, 6 kontorer, wc, trappegang og åpen trapp.
  2. etasje: Gang, 5 kontorer, bad, møterom/kjøkken/spiserom, trapperom og åpen trapp.
- Loftsetasje: Gang, bad, kjøkken med spiseplass og 2 soverom. (Innredet loft er ikke godkjent for varig opphold pga brannsikringstiltak som ikke er gjennomført)
- Kjeller: Diverse kjellerrom og boder, WC og trappegang.

### **Standard**

Eiendommen er hovedsakelig en næringseiendom med kontorer i 1. og 2. etasje, og lagringskjeller. Det er innredet hybler på loftsetasje, men disse er ikke godkjent for varig opphold pga ikke utførte brannsikringstiltak i henhold til krav.

Det er behov for utvendig vedlikehold for bla drenering, vinduer og tak. Innvendig gir eiendommen et lyst inntrykk med malt tapet, planer og panel. Det er laminat og vinylbelegg på gulv. Enkle bad og wc med behov for oppgradering. Kjøkkenet med hvit slett innredning.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom i tilknytning til inngangspartiet.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Strøm. Det er luft/luft varmepumper installert.

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen er ikke energimerket.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 200 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 68 778

## **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primær**

Kr 3 218 823

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 62, bruksnummer 577 i Halden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1953/2917-4/2 10.12.1953 Fstekontrakt - Vilkår

1953/2917-5/2 10.12.1953 Urådighet - Bestemmelse om deleforbud

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for takoppløft og innredning av loft/bolig, datert 03.09.1996.

Det er gitt ferdigattest for separering av spillvann og overvann, samt utkobling av septiktank datert 15.12.2017.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Se vedlagte tilstandsrapport for informasjon om innredet loftsetasje. Det anbefales en brannteknisk gjennomgang for å avklare hva som må til for å få innredet loftsetasje godkjent for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan G172A Riksveg 21 innfart fra vest, endret med formål bolig. Reguleringsplanen gjelder ikke den nordligste delen av tomten ref. vedlagte reguleringskart. Det går en sikringssone / frisiktsone mot veien. Denne delen av tomten ligger i reguleringsplan G698 Rv. 204, Rødsveien-Marcus Thranes gate, sykkeltiltak med formål boligbebyggelse, frisikt, fortau mm. Se vedlagte reguleringskart.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan

gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
  - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

121 390 (Omkostninger totalt)

---

4 921 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 121 390

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter sikringpant, foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Lars-Håkon Nohr  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
lars.hakon.nohr@aktiv.no  
Tlf: 906 09 809

**Ansvarlig megler bistår av**

Cecilie Knobel Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no  
Tlf: 975 92 988

**Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

07.01.2026







Hovedinngang - mottak i 1. etg.



Resepsjon - mottak 1. etg.





Gang 2. etg.



Trapperom 2. etg.



Møterom i 2. etg.



Møterom/lunsjrom i 2. etg.



2. etg.













Lagringsplass i kjeller.







# Vedlegg

# TILSTANDSRAPPORT

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



Dato befaring: 06.08.2025  
Utskriftsdato: 26.11.2025  
Oppdrag nr: 25040

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

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

**Sertifisert takstingeniør:**

Claus Norsted  
Telefon: 901 72 410  
E-post: [ing@norsted.no](mailto:ing@norsted.no)  
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

## Takstingeniørens rolle

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

## Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/64d272bf-2dc1-4773-b4ec-cfe80d122a39>

## Forutsetninger

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

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

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

### Rapportens struktur

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

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

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

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

### Arealberegning for boenheter:

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

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

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

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



## Egne forutsetninger

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

HALDEN, 26.11.2025

Claus Norsted  
Telefon: 901 72 410

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

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



## Befarings- og eiendomsopplysninger

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

### Eiendomsopplysninger

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

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

## Bygninger på eiendommen

### Kontorbygg

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1958 Kilde: i følge tidligere takst.</p> <p>Ombygging (i 1990) Ombygget til kontorer også i 1995 Ombygging (i 1998) Innredet hybler i loftsetasje i 1995 og 2000 Tilbygg (i 2008) Tilbygget 2. og loftsetasje.</p>

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

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

## Tilstandsvurdering




### Tilstandsvurdering for Kontorbygg

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

TG: 2

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

TG: 1

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

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

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



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

### Yttervegger - Kontorbygg

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

### Vinduer - Kontorbygg

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


### Ytterdører og porter - Kontorbygg




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


### Takkonstruksjoner - Kontorbygg





Beskrivelse:	Takoppløft for bad i loftsetasje har sperretak tekket med bordtak og papptekking.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beslag på vindski på takoppløft er remontert, men slitt. Det er ikke bordtakbeslag og renne på takoppløft. Usikker kvalitet på takteking på oppløft. Takoppløft ikke inspisert pga HMS krav. Material/symptom: Det må påregnes fornying og oppgradering av ytterkappen på hele takoppløftet.	TG: 3 

Beskrivelse:	Yttertaket bæres av et sperretak av tre, pålagt undertak, lekting og betongtakstein, takstoler i tilbygg. Takoppløft for bad i loftsetasje har sperretak tekket med bordtak og papptekking.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstein er tæret i overflaten. Asfaltpapptekkingen på takoppløft er eldre og trenger ettersyn/vedlikehold. Takavslutninger trenger overflatebehandling. Material/symptom: Det anbefales jevnlig kontroll og ettersyn av undertak og vedlikehold av takavslutninger.	TG: 2 

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

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

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

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

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

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



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

### Overflater på innvendige gulv - Kontorbygg

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

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

### Overflater på innvendige vegger - Kontorbygg

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

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

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



Beskrivelse:	Veggene er malte pussede flater eller malte plater, noe panel.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendig himling - Kontorbygg

Beskrivelse:	Himlingene er kledd med malte plater eller panel.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### VVS-installasjoner, generelt - Kontorbygg

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

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kontorbygg


Beskrivelse:	Wc i 1.etasje med servant og toalett. Bad i 2.etasje med WC, servant og badekar med vegghengt bereder. Bad i loftsetasje med servantskap, WC og dusjkabinett.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre utstyr.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



#### Varme, generelt - Kontorbygg



Beskrivelse:	Bygningen oppvarmes elektrisk, dels med luft-luft varmepumper fra 2008/2009.	TG: 3
	Utedeler til varmepumper på sydvegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmepumpene har oppnådd normal forventet funksjonstid. Det må normalt påregnes utskifting av varmepumper etter 15-20 års bruk (dvs i nær fremtid). Veggfester for utedel på varmepumpe lengst mot øst er løse. Material/symptom: Det anbefales å utbedre innfesting på utedel og påregne utskiftninger fremover.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


#### Brannslukking, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Det er ikke noe brannalarmanlegg i bygget.	TG: 3
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det må påregnes å oppgradere til alarmanlegg.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

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



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

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

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

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



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





# Nabolagsprofil

Rødsveien 46

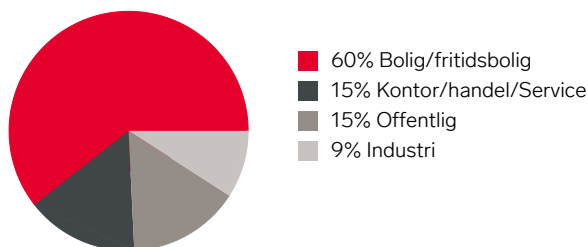
## Lokal transport

 Rødsveien Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633	1 min 	0.1 km
 Glenneveien 16 Linje 34	6 min 	0.5 km
 Halden stasjon Linje RE20	21 min 	1.9 km
 Halden bussterminal Buss, tog	21 min 	1.9 km

## Transport for lengre reiser

 Lekevøllkrysset E6 Linje FB12	21 min 	28.8 km
 AMFI Borg Linje FB12	21 min 	26.8 km

## Byggmasse i området



## Ladepunkt for el-bil

 Glenneveien	6 min 
 Tista Senter, Halden	14 min 

## Parkering

 Torget	22 min 
--	--



## Kollektivtilbud

Bra 68/100



## Trafikk

Lite trafikk 86/100



## Gateparkering





Lett 86/100

Området har blitt vurdert av 87 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

	Ansatte
Høgskolen i Østfold Halden	614
Sykehuset Østfold HF DPS Halden Døg...	150
Halden Helsehus	106
Smart Innovation Norway AS	58
Halden Treningssenter AS	58
Halden Kommune Forebygging og Rehab...	56
Halden Kommune Søsterveien Omsorgs...	52
Låby Skole	51
Høvleriet Barnehage AS	45
Sykehuset Østfold HF DPS Halden Voks...	42
Haldens Svømmeklub	39
Esmart Systems AS	37
Legevakten i Halden	37
Sykehuset Østfold HF Ambulansetjenest...	35
Monter Halden Privat	32

## Treningssteder

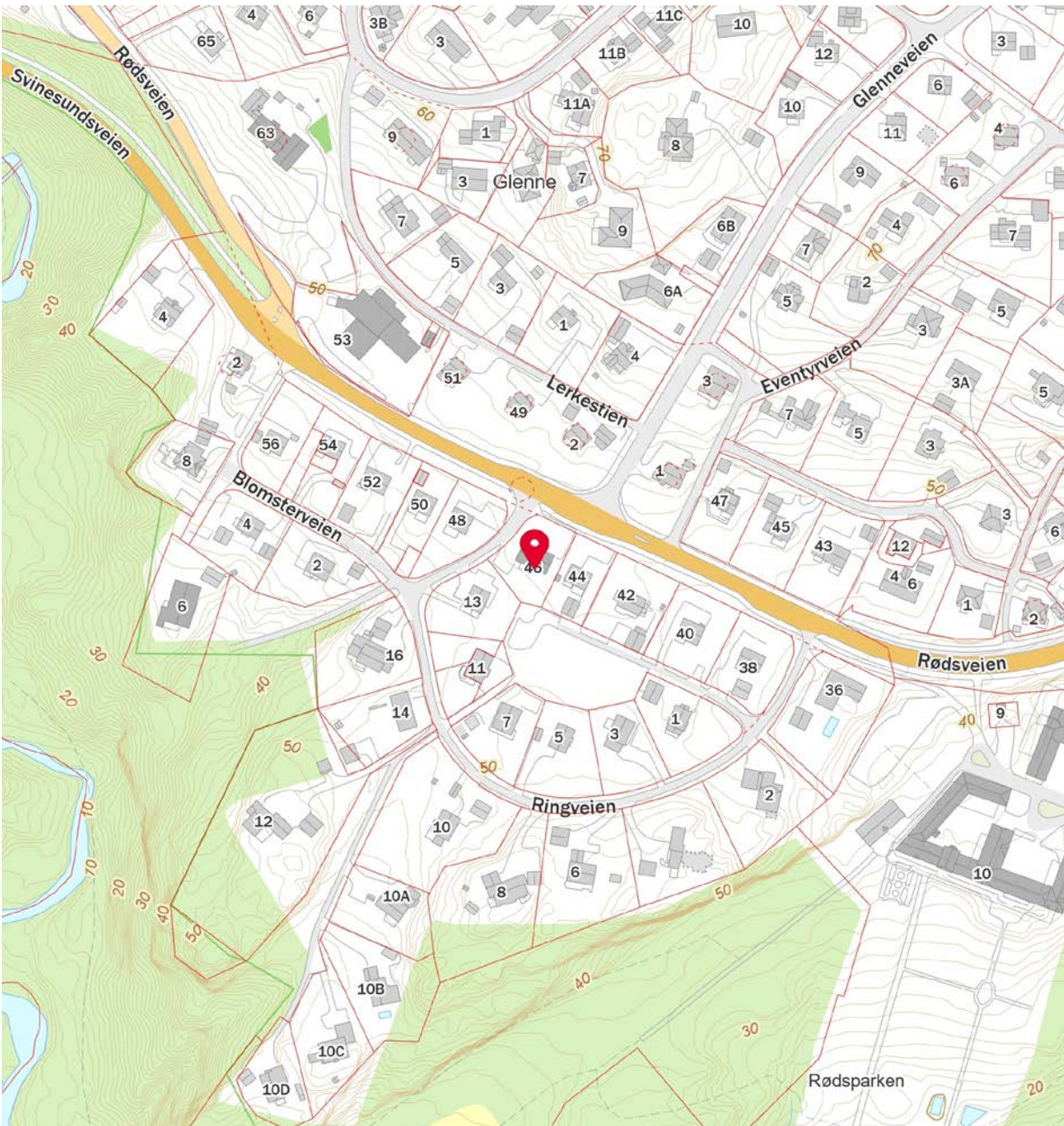
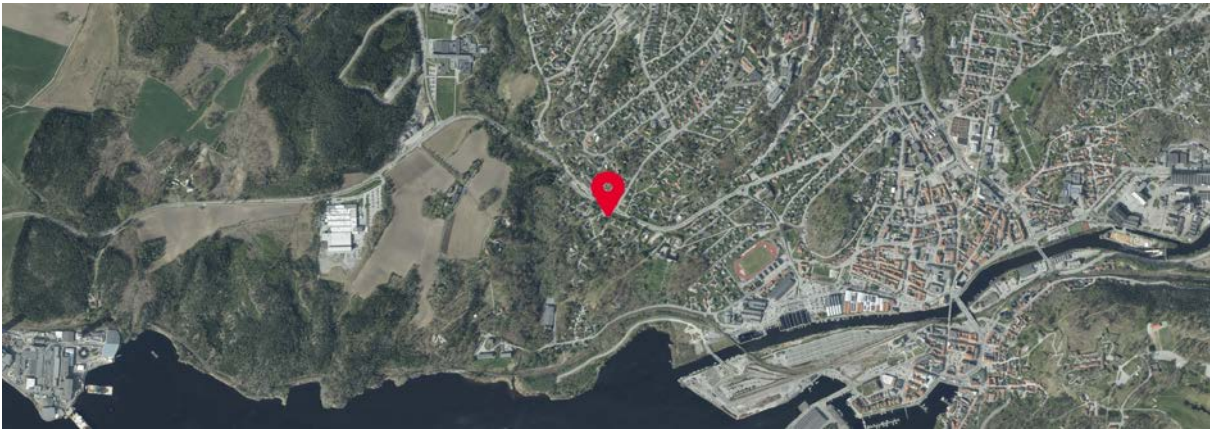
 Nivå Trening	15 min 
 Spenst Halden avd. Høvleriet	15 min 

## Dagligvare

Rema 1000 Høvleriet	13 min 
Spar Halden	14 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Rød Herregård Stiftelsen  
Herregårdsveien 10 - Rød Herregård  
1771 Halden

Vår referanse:  
1101250156

Vår saksbehandler:  
Geir-Frode Wroldsen

Telefon:  
907 78 853

Vår dato:  
30.09.2025

**Salg av Rødsveien 46, 1781 Halden,  
gnr. 62, bnr. 577 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune  
Eier: Berg Idd Og Aremark Regnskapslag Sa**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 12.686,- kroner

Forfallsdato: 11.6. og 11.12.

Neste avtalte regulering: 3 måneders varsel, se avtale punkt 2.

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Markedsverdi

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 11.6.2024

Avtalt utløp av festekontrakten: stedsevarig

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei 1.250,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

Festet gjelder væringstomt. Tomtefesteloven begrenser der for ikke festekontraktens bestemmelser

# aktiv.

Bortfesters underskrift Før Stiftelsen Rød Høvsgård, Kullø Par  
Telefonnummer 69175080 E-post ep@advokatparmer.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Geir-Frode Wroldsen  
Eiendomsmegler MNEF  
geir-frode.wroldsen@aktiv.no



6. Tomten må ikke deles. Den skal bebygges åpen villamessig med kun ett våningshus som ikke må ha mere enn 2 fulle etasjer og kun inneholde inntil 2 leiligheter. Uthus må ikke være over 1 etasje. Korrekte i målestokk utførte og målsatte tegninger må forelegges den til enhver tid værende eier av hovedeiendommen som forbeholder seg rett til å godkjenne disse samt bygningens plasing på tomten. Dette gjelder også for senere tilbygg eller nybygg.
7. Takform og takvinkel må samarbeides med nabohusene. Takvinkel bør være 5°, 15°, 22°, 30° eller 37°.
8. Våningshusets størrelse må ikke overstige 11 % av tomtens nettoareal.
9. Uthus hvis størrelse ikke må overstige 40 m<sup>2</sup>, anordnes arkitektonisk i forhold til våningshuset. Sammenbygning med våningshuset tillates.
10. For så vidt der holdes bil på eiendommen blir garasje å anvende. Frittstående garasje regnes som uthus.
11. Hvis uthus oppføres på tomten før våningshus, må dette påbegynnes senest 1 — et år etter at uthuset er oppført. Våningshuset må være påbegynt senest 2 år og fullført senest 3 år etter bortfestet.
12. På de til handelssteder reserverte tomter kan oppføres våningshus med butikker med tilhørende uthus. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjantall og høyde være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket.
13. Husfarven og farven på gjerde må godkjennes av den til enhver tid værende eier av hovedeiendommen.
14. På tomten må ikke oppføres industrielle anlegg, bakerier e. l. anlegg, virksomheter eller foretagender som etter skjønn av den til enhver tid værende eier av hovedeiendommen vil medføre ulemper for de omboende, ved røk, stank, støy e.l., kan forbyes. Hunder som forstyrrer naboens nattero, må holdes innestengt om natten. Griser og høns må ikke holdes uten etter særskilt tillatelse av eieren av hovedeiendommen.
15. Parsellen skal innen 1 år fra kontraktens underskrift inngjerdes. Festeren har full gjerdeplikt mot vei og vanlig gjerdeplikt mot nabo. Dog er hovedeiendommen for så vidt angår usolgte deler av denne, fritatt for gjerdeplikt. Gjerdet skal godkjennes av eieren av hovedeiendommen, og skal alltid være ordentlig vedlikeholdt.
16. Festeren må selv besørge anlagt nødvendig adkomstvei. Grunn hertil stilles til disposisjon av eieren av hovedeiendommen. Vedlikeholdet av de private veier og plikten til å holde dem farbare påhviler festerne etter vanlige regler.
17. Enhver parsell som kan føre kloakk ut i et eventuelt kloakknnett, skal gjøre dette. Hvor det ikke lar seg gjøre, må kloakkvannet ikke ledes utenfor parsellens grenser og senere nabotomt eller vei. Over parsellen skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, for så vidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med det offentlige ledningsnett, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til parsellens bebyggelse og beplantning. Det samme gjelder senere vedlikehold av disse ledninger.
18. Sjøppel, avfall, kompostdynger e. l. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er generende for naboene.
19. Eieren av hovedeiendommen har rett til å sløyfe alle gamle veier når tomten har fått brukbar adgang til ny vei.
20. Så snart vann og kloakk er nedlagt på tomten, plikter festeren straks å reparere all gravning i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.
21. Trær som generer nabos utsikt kan forlanges rimelig beskåret etter skjønn av eieren av hovedeiendommen.
22. Tomten må til enhver tid utenfor den tid bebyggelsen foregår holdes ryddig og i god orden.
23. Festeren får ingen rettigheter i eierens gjenværende eiendommer og heller ikke noen andel i rettigheter som tilhører disse.

24. Alle bygninger må til enhver tid holdes vel vedlike for så vidt det ytre angår.
25. Eieren av hovedeiendommen har rett til å dispensere fra foranstående bestemmelser.
26. Omkostninger med kartforretning, stempel og tinglysning samt eventuell pristakst bæres av festeren.

## Tillegg.

Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på testet grunn skal:

1. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
2. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
3. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.
5. Omtaksring etter kontraktens pkt. 2 bare kunne kreves hvert 20 år.

Halden, den 30/11 1953

Som grunneier:

Som fester:

H. Arnessen

Kr. Andreassen

Det bevitnes at foranstående er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Sverre Arnessen

o.r.sakfører

Underskrevne som er gift med festeren av forannevnte tomt, samtykker i kontraktens utstedelse.

Gunvor Andreassen

Det attesteres at ektefellen Gunvor Andreassen *df.*  
har skrevet under i vårt nærvær og er over 21 år.

Sverre Arnessen

o.r.sakfører

Stempel kr. 40,-

Dagbok nr. 2495 1957. 17/12.

Idd og Marker Sænskriverembets

Væværende fastkontrakt tilhørende Hugo Bugtønne f. 23/12-1902  
Tomten er ikke bebodd. Halden den 13/11-1957. Kr. Andreassen.

Som ny fekte tilhør jeg kontraktens bestemmelser. T. Bugtønne  
Til ubehagelighet: Otto W. Sælling. Thorsbj. Lund.

*df. B/P.*



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	577	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Rødsveien 46, 1781 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	26 164,62 kr
Eiendomsskatt	9 625,00 kr
Renovasjon	10 875,36 kr
Vann	21 411,50 kr
<b>Sum</b>	<b>68 076,48 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-blandabruk næring	0%	1375000 prom	7.00	1/1	0 %	9 625,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	2 Beh.	2280.31	1/1	0 %	4 560,63 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	3 stk	2104.91	1/1	0 %	6 314,74 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Vanngebyr fl.fam.	15%	200 m3	26.84	1/1	0 %	5 368,20 kr
Vanngebyr bedrift	15%	183 m3	26.84	1/1	0 %	4 911,90 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	3 stk	2898.00	1/1	0 %	8 694,00 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	15%	200 m3	43.72	1/1	0 %	8 744,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avløpsgeb. bedrift	15%	183 m3	43.72	1/1	0 %	8 001,31 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	3 stk	2254.00	1/1	0 %	6 762,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>68 778,38 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	577	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Rødsveien 46, 1781 HALDEN								

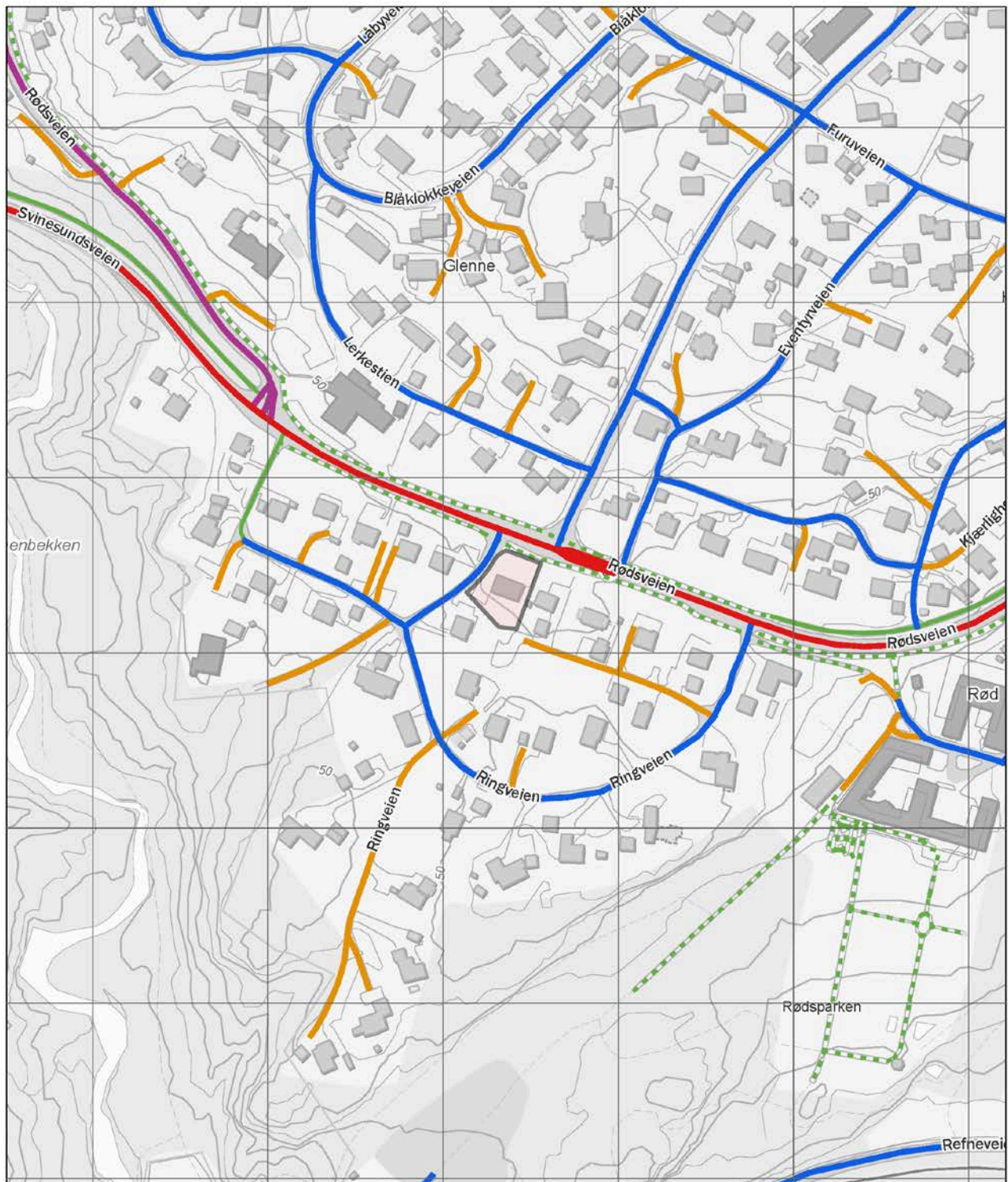
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	577	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Rødsveien 46, 1781 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>	<b>Delareal</b>	1 094 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	BA30	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-698
<b>Navn</b>	Rv. 204, Rødsveien-Marcus Thranes gate, sykkeltiltak

<b>Plantype</b>	Detaljregulering	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2020	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2350/Bestemmelser%20datert%2015.12.17%20og%20sist%20revidert%2028.11.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2350/Bestemmelser%20datert%2015.12.17%20og%20sist%20revidert%2028.11.24.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	43 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Fortau
	<b>Feltnavn</b>	o_FO4
	<b>Delareal</b>	188 m <sup>2</sup>
	<b>Bestemmelsesområde</b>	Midlertidig bygge- og anleggsområde
	<b>Delareal</b>	188 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse
	<b>Feltnavn</b>	B4
	<b>Delareal</b>	41 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal
	<b>Feltnavn</b>	o_AVG9
	<b>Delareal</b>	7 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn 2</b>	
	<b>RPSikring</b>	Frisikt
<b>Id</b>	G-172A	
<b>Navn</b>	Riksveg 21 innfart fra vest, endret	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	17.12.1985	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/577/G-172.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/577/G-172.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	798 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boliger
	<b>Feltnavn</b>	C2
	<b>Delareal</b>	22 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei



## Tegnforklaring









### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Bensinstasjon
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friluftsområde (på land)

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Bensinstasjon/vegsserviceanlegg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning/ fysisk spere
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 62/577  
Adresse: Rødsveien 46  
Utskriftsdato: 06.10.2025  
Målestokk: 1:1000








UTM-32







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

## REGULERINGSBESTEMMELSER

2

### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense

### § 2

#### *Område for boligbebyggelse*

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Største tillatte utnyttelsesgrad U = 0,15.
- b) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje på inntil 35 m<sup>2</sup>. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
- d) I tillegg til garasje skal det for hver leilighet opparbeides minst 1 biloppstillingsplass på egen tomt.
- e) Mellom bebyggelsen og riksveg 21 kan det innenfor vegområdet etableres støyskjermende tiltak som voller, beplantning, skjærmer etc. Materialvalg, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

### § 3

#### *Område for forretningsbebyggelse, serviceanlegg o.l.*

- a) Felte K og L kan utnyttes til bensinstasjon, annen bilrettet servicevirksomhet og parkering. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten kan av bygningsrådet tillates innredet.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de oboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for elendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

### § 4

#### *Område for offentlig bebyggelse*

Innenfor felt O skal utnyttelsesgraden U begrenses til maksimalt 1,0. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et bygg behandles.

### § 5

#### *Frilandsområder*

I frilandsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som frilandsområde.

### § 6

#### *Fellebestemmelser*

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen med tilhørende vedtekter for Halden kommune.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 62, Bruksnr 577	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	103 Låby
Veiadresse:	Rødsveien 46, gatenr 5820	<b>Valgkrets:</b>	3 Låby
	1781 Halden	<b>Kirkesogn:</b>	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Rødsvn. 4	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	16.10.1953	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 093,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Fester	970024573	Berg Idd og Aremark Regnskapslag SA Rødsveien 46, 1781 Halden	1/1	Samvirkeforetak
Hjemmelshaver	941325254	Rød Herregård Stiftelsen Herregårdsveien 10, 1771 Halden	1/1	Stiftelse

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/62/577	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/62/577	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:	16.10.1953	Mottaker	3101/62/577	1 097,2
	Matrikkelført:				

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Kontor- og adm.bygning rådhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rødsveien 46	H0201	Bolig					
Rødsveien 46	H0301	Bolig					
Rødsveien 46	H0302	Bolig	14,7		1		

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:	419,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	79,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	295,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	374,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	145051126			Antall etasjer:	4

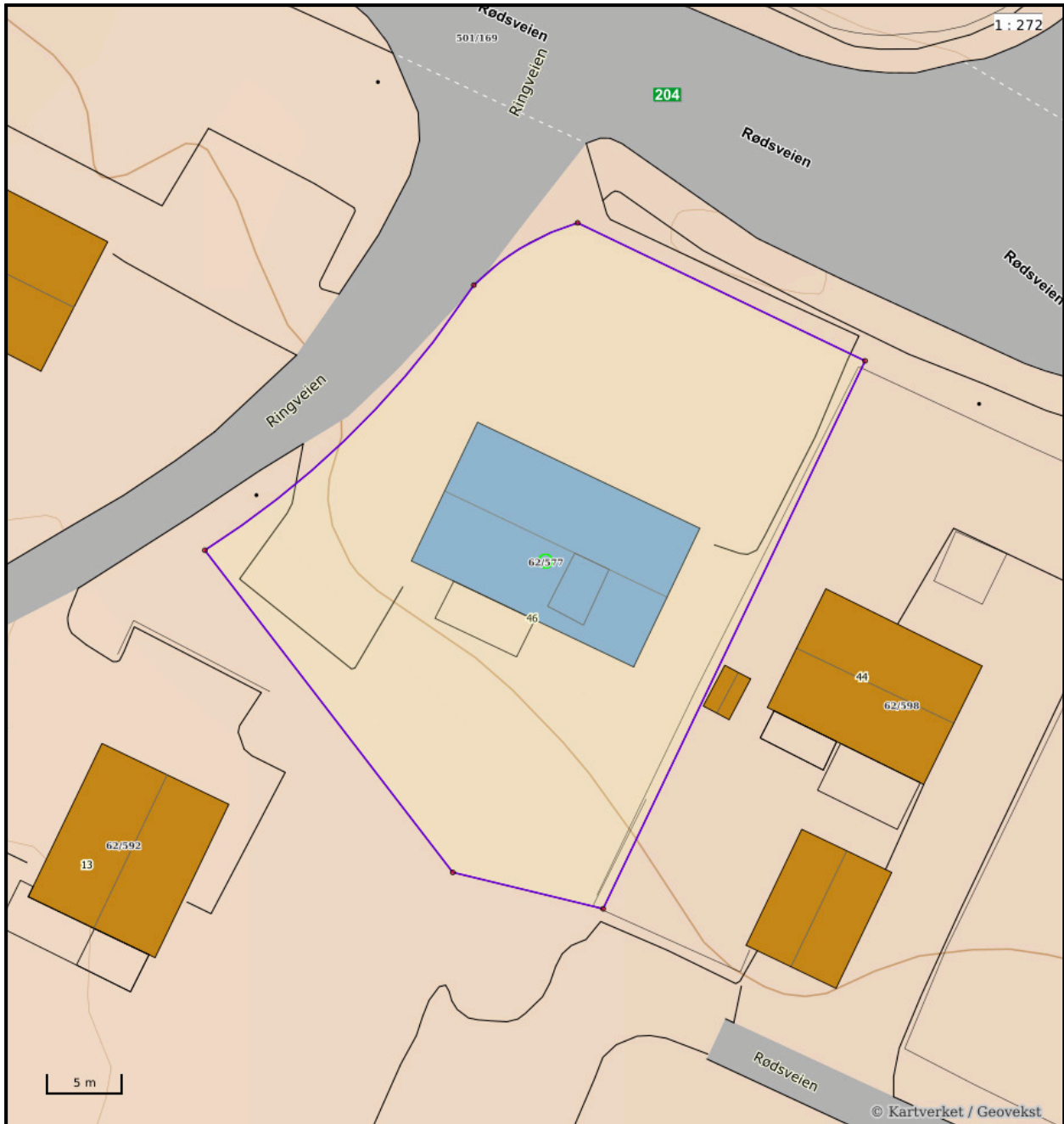
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				90,0	90,0				
H01				149,0	149,0				
H02	1		49,0	56,0	105,0				
H03	2		30,0		30,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

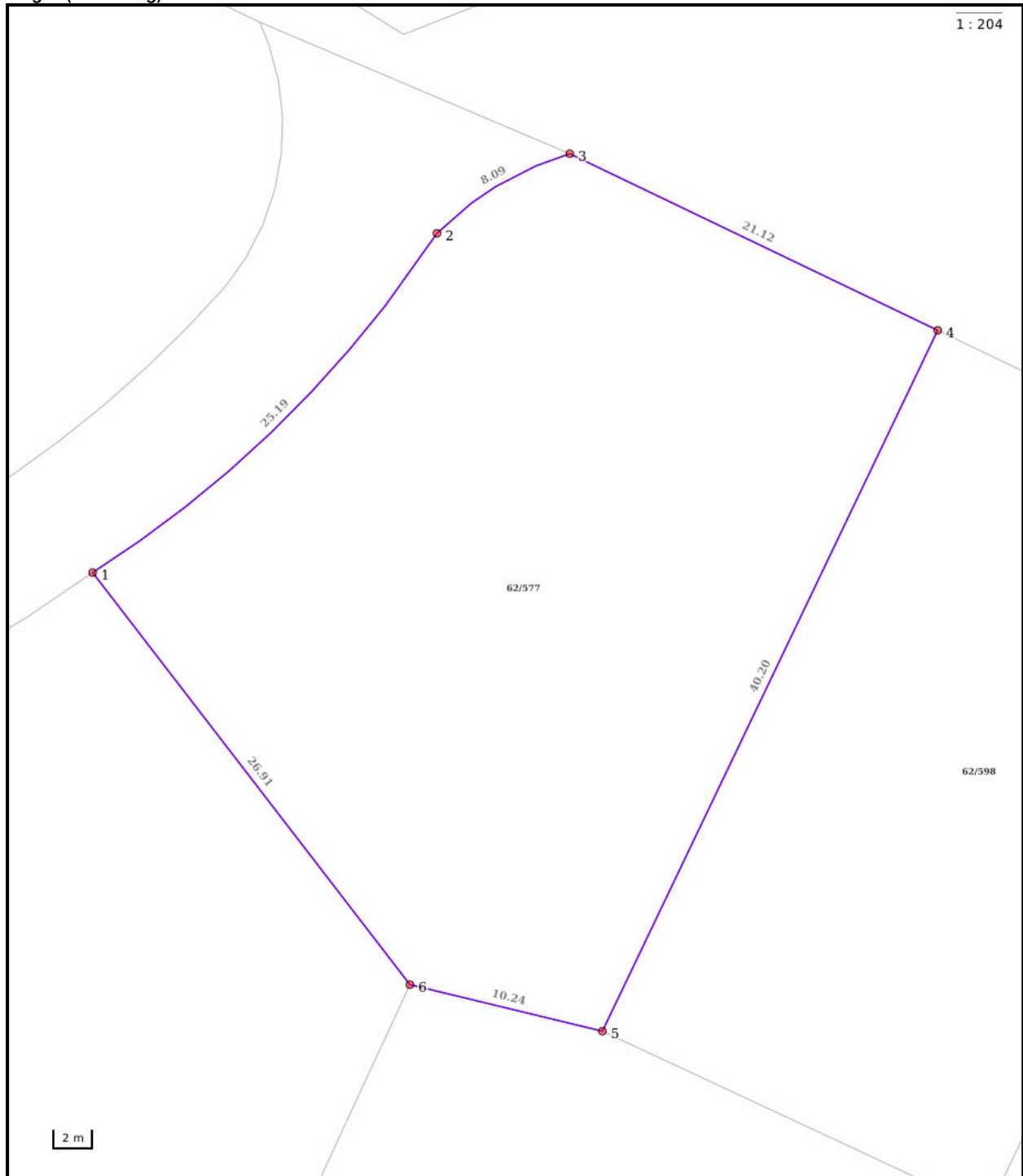
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 093,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 234,69	635 313,48	25,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	-60,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 253,78	635 329,64	8,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	16,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 258,49	635 336,11	21,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 251,10	635 355,89	40,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 213,42	635 341,87	10,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 214,93	635 331,74	26,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

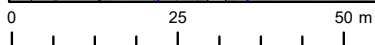
Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/62/577/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 6.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

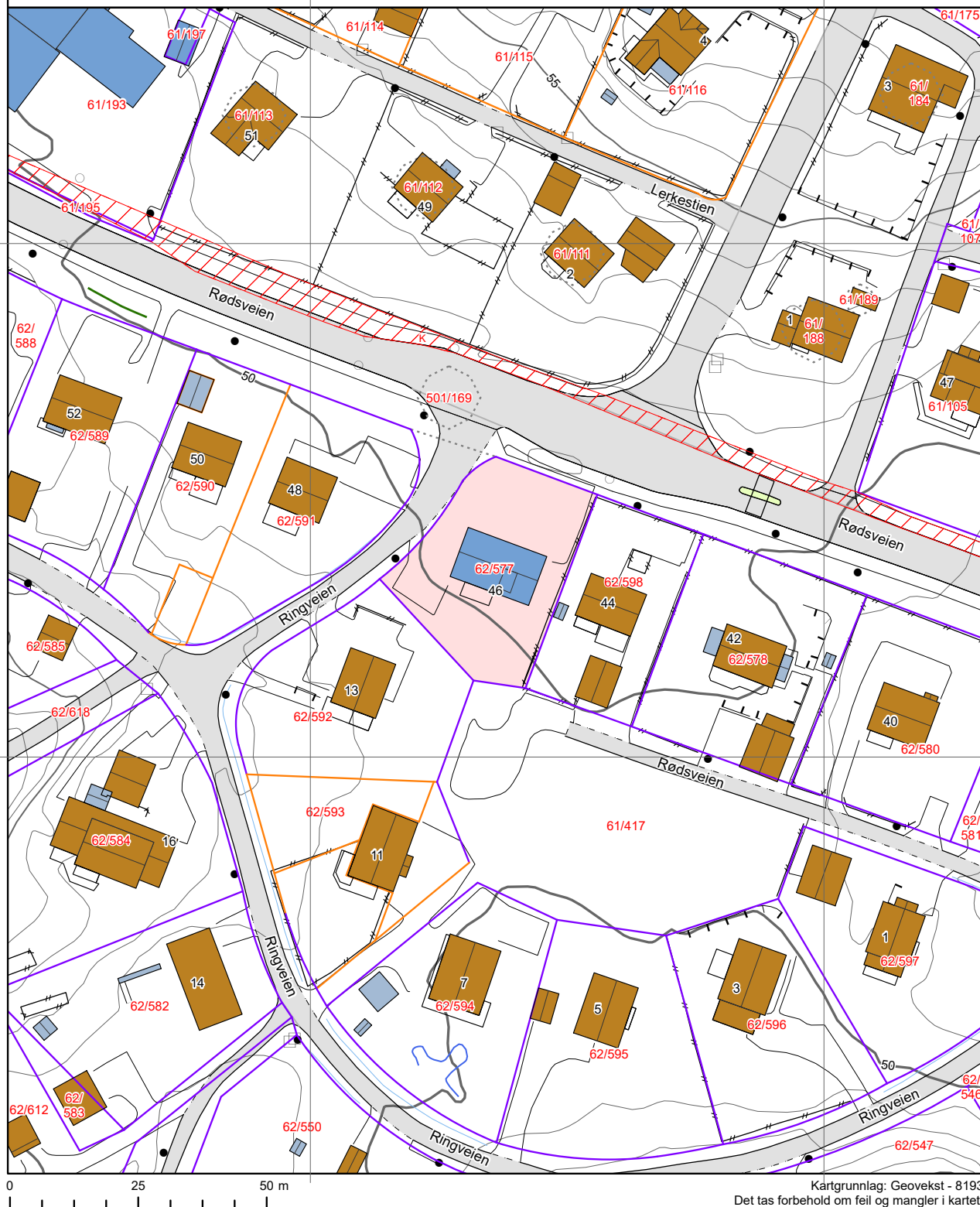
Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/62/577/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste         |














Målestokk 1:1000  
Dato: 6.10.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/577, Rødsveien 46, 1781 HALDEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	29.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.09.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

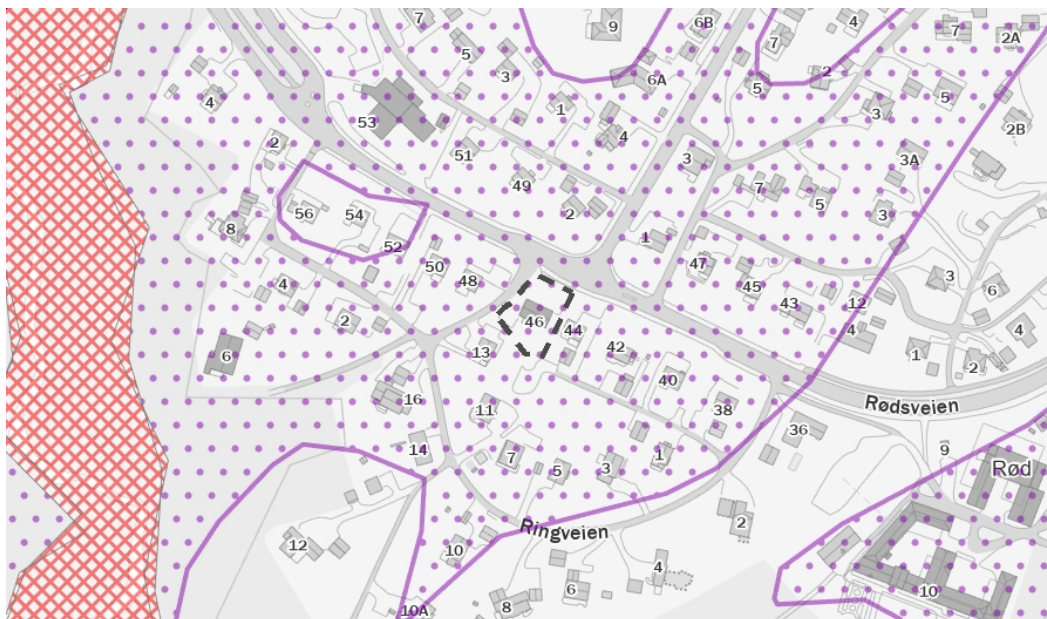
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.32 km
Flomfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	29.09.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.6 km
Skredfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	93.6 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.35 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 29.09.2025

Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsonhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknikk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.09.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

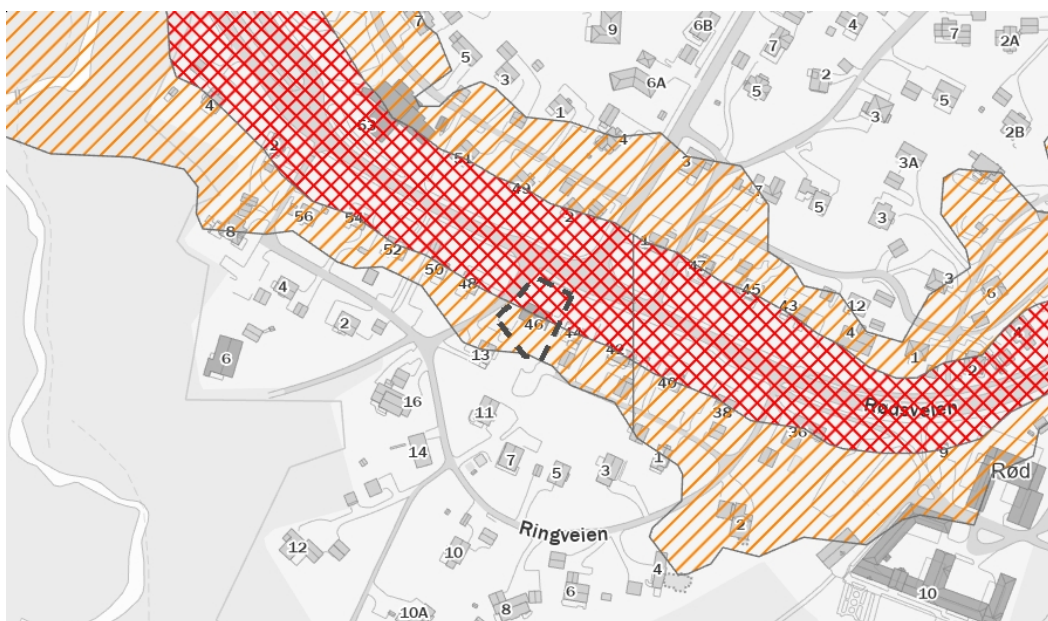
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

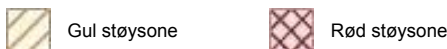
## Støysoner

Sist sjekket: 26.05.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

HALDEN



KOMMUNE

Vår ref.....: 503.1-95.0314  
Deres ref.....:  
Saksbehandler: Marit Nilsen  
Direkte tlf. : 69174734

**BYGG - PLAN - MILJØ**

---

Berg, Idd og Aremark regnskapslag  
Rødsveien 46  
1781 HALDEN

FERDIGATTEST

SAK NR: 119-B/95  
BYGGEPLASS: Rødsveien 46 GNR/BNR: 62/577  
BYGGHERRE: Berg, Idd og Aremark regnskapslag, Rødsveien 46,  
1781 HALDEN  
ANMELDER: Byggm. Tore M. Brække, Rute 503 Enningdalen  
1765 HALDEN  
ANSVARSHAVENDE: Tore M. Brække  
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Takoppløft og innredning av  
loft/bolig

---

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 3. september 1996  
for Bygningssjefen

*Marit Nilsen*  
Marit Nilsen

Kopi: Ansvarshavende  
Rørlegger

---

Teknisk etat  
Svenskegata 6  
1776 Halden

Telefon:  
09174700 - ekspedisjon

Telefax:  
09181475



## Halden kommune

### Byggesak

RØRLEGGERMESTER HENNING  
R.ENGEBRETSEN AS  
Busterudkleiva 54  
1782 HALDEN

Deres ref:                      Vår ref:                      Arkivkode:                      Saksbehandler:                      Dato:  
   2017/4539-6                      062/0577                      Martine Hakelund Hansen, 47 47 61 21                      15.12.2017

---

### FERDIGATTEST

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 12.12.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for separering av spillvann og overvann, samt utkobling av septiktank.**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Rødsveien 46, 1781 HALDEN	062	0577		

Vedtatt fattet av bygningsmyndigheten, dato: 13.09.2017, vedtaksnr: 2017/115.

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

#### Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

#### Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol  
fagleder byggesak

Martine Hakelund Hansen  
saksbehandler

---

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

**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

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

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**

Kopi til:

Mona Bech

BERG IDD OG Rødsveien 46 1781

HALDEN

Økonomi og plan

AREMARK

REGNSKAPSLAG

SA

Siri Lindberg

Økonomi og plan

Marit Nilsen

Kommunalteknikk

Elisabeth Svendsen

Kommunalteknikk

Per Olaussen

Renovasjon

Willy Elders

Miljø og landbruk

Mona Øraas

Geodata



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 håndklevarmere 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/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rødsveien 46  
1781 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809  
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre