PRIVATMEGLEREN
HALDEN

MAJOR FORBUS GATE 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Grunnbok

Opplysninger Halden Boligbyggelag, HABO

Ligningsverdi

Energimerking:

Lifnignsverdi

Nabolagsprofil

Informasjon fra Halden kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse, HABO vedlegg.

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®
29.01.2026 Ref **qdqmb**

OPPDRAGSGIVER
Anitha Marie Killingrød
executive@halden.net
+47 414 17 135

PRIVATMEGLEREN

PRIVATMEGLEREN

Befaring utført 14.01.2026

MAJOR FORBUS GATE 27, 1776 HALDEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 948542609 ANDEL 32 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS Refne - Banken

Meglers verdivurdering

1 600 000

Ekskl. fellesgjeld

779 879 Fellesgjeld

2 379 879 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår	1970
Soverom	1
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	8782

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Major Forbus Gate 27, 1776 Halden	27.09.2024	1 780 000	789 978	2 569 978	1970	60 m²
2	Major Forbus Gate 27, 1776 Halden	01.04.2025	2 100 000	945 160	3 045 160	1970	70 m²
3	Major Forbus Gate 27, 1776 Halden	05.06.2025	2 300 000	943 004	3 243 004	1970	70 m²

Andelsleilighet med sentral fin beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold. Flott bad, innglasset balkong. Heis. Leiligheten har en meget fin beliggenhet i 1. etasje i blokka (hjørneleilighet) med veranda vendt mot syd/vest slik at man har gode solforhold og flott utsikt mot byen. Sentral beliggenhet på Nordsiden av Halden sentrum med gangavstand til butikker, gågate, postkontor, restauranter/kaféer, offentlig kommunikasjon og turområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Bjørn-Andrè Hafsrød
PrivatMegleren Halden
bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no
+47 995 33 420

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 62 Bnr.: 127 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Major Forbus gate 27
Gatenr:	4600
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1776 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:16.01.2026 kl. 12.26

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/49492-1/200 18.01.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 687 120 Omsetningstype: Annet SOLBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR: 948 542 609 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2002/314-1/2 18.01.2002	OBL. NY TGL ETTER FRISTEN Beløp: NOK 1 060 500

Panthaver: HABO
LØPENR: 7326359
Tinglyst på ny etter fristen,
opprinnelig tinglyst 16 03 71
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3101 GNR: 62
BNR: 127 F

2020/2400159-1/200
30.04.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 80 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1968/1088-1/2 23.04.1968

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3101 GNR: 62 BNR: 125

1970/845-1/2 13.03.1970

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 3101 GNR: 62 BNR: 128

2005/2743-1/2 30.05.2005

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0101 GNR: 62 BNR: 658

2020/1062998-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0101 GNR: 62 BNR: 127

2024/672204-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 62 BNR: 127

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948542609 Andelsnr.: 32

SOLBAKKEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 16.01.2026 kl. 12.26

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/121124-1/201
28.08.2009

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 850 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
KILLINGRØD AASE MARIE
[redacted]

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2009/121133-1/201
28.08.2009

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 900 000
PANTHAVER : NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/157130-1/201 REGISTRERE NY
07.12.2006 BORETTSLAGSANDEL

HALDEN BOLIGBYGGELAG
Org nr: 935 892 910

E-post: habo@habo.no
Telefon: 39 21 37 77

MELDING OM FORKJØPSRETT

Melding om forkjøpsrett er bindende.
Dersom du melder forkjøpsrett og er den som har lengst ansiennitet, plikter du å overta boligen på de vilkår som er avtalt mellom kjøper og selger. **Du trer inn i budet.**
Den med lengst ansiennitet får normalt melding etter kl 12:00 ved fristens utløp.

Tar du boligen på forkjøpsrett, tilkommer det et avklaringsgebyr til HABO på kr 7 768,-.

Henvendelser om resultatet av forkjøpsrettsprøvingen kan normalt besvares etter kl 12:00 den dagen fristen går ut

Bolig i borettslag:		
Adresse:		
Jeg ønsker med dette å melde min interesse for bruk av min forkjøpsrett som medlem i HABO. Melding om forkjøpsrett kan ikke inneholde forbehold.		
NB! Skal du benytte deg av forkjøpsretten, må finansiering av hele kjøpesummen dokumenteres skriftlig av långiver innen meldefristen går ut. Eventuell egenkapital må også dokumenteres skriftlig.		
Navn:		Født:
Adresse:		Medlemsnummer:
Postnummer:		Sted:
Tlf privat:	Tlf. arbeid:	Mobil:
Type forkjøpsrett (kryss av i rubrikkene under)		
☐ Er andelseier i samme borettslag andel nr:		
☐ Medlem i HABO		
☐ Medlem i annet Boligbyggelag med felles forkjøpsrett. Boligbyggelaget er:		

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med boligen og de forutsetninger som ligger til grunn for salget.
Dersom forkjøpsretten benyttes, trer jeg inn i den avtalen som er avtalt mellom opprinnelig kjøper og selger av boligen.

.....	.....	.....
Sted	dato	signatur

HALDEN BOLIGBYGGELAG
Org nr: 935 892 910

E-post: habo@habo.no
Telefon: 69 21 37 77

MELDING OM FORKJØPSRETT – FORHÅNDSAVKLARING

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt. Prisen som fremkommer på boligen er **forventet** salgssum. Interessenter må da melde sin interesse innen gitte frist. En slik melding er ikke bindende.

Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at HABO henvender seg til de som tidligere har meldt interesse. Ved en slik henvendelse må interessentene innen 24 timer, og med bindende virkning, ta stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt. Nå til fast pris.

Bolig i borettslag:		
Adresse:		
Jeg ønsker med dette å melde min interesse for bruk av min forkjøpsrett som medlem i HABO. Straks endelig pris er avklart vil HABO kontakte meg. Beslutningen om å benytte forkjøpsretten må jeg ta innen kort tid og seines innen 24 timer etter at melding er mottatt.		
Skal du benytte deg av forkjøpsretten, må finansiering av hele kjøpesummen dokumenteres skriftlig av långiver innen meldefristen. Eventuell egenkapital må også dokumenteres skriftlig. I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger til HABO.		
Navn:		Født:
Adresse:		Medlemsnummer:
Postnummer:		Sted:
Tlf privat:	Tlf. arbeid:	Mobil:
Type forkjøpsrett (kryss av i rubrikkene under)		
☐ Er andelseier i samme borettslag andel nr:		
☐ Medlem i HABO		
☐ Medlem i annet Boligbyggelag med felles forkjøpsrett. Boligbyggelaget er:		

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med boligen og de forutsetninger som ligger til grunn for salget.
Dersom forkjøpsretten benyttes treer jeg inn i den avtalen som er avtalt mellom opprinnelig kjøper og selger av boligen.

.....	.....	.....
Sted	dato	signatur

HALDEN BOLIGBYGGELAG

Informasjon til megler om avklaring av forkjøpsretten

Saksgangen ved fastprisavklaring

1) Megler sender melding om eierskifte til HABO Mailadresse: habo@habo.no
2) **Salgsmeldingen må inneholde:**
   - Borettslagets navn, leilighetsnr og adresse
   - Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
   - Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
   - Kjøpers navn, adresse, telefonnr, E-postadresse samt personnr
   - Avtalt pris, herunder avtalt forskudd og betalingstidspunkt
   - Akseptdato
   - Overtagelsesdato
   - Andre avtalte vilkår og evt. særlige forhold knyttet til boligens tilstand, evt. ansvarsfraskrivelser, etc
   - **Eller send kopi av kjøpekontrakten**.
   - Meglers telefonnr og E-postadresse

2) Dersom det er mer enn én kjøper må HABO få oppgitt navn og fødselsnr. på alle, samt hvilket medlemsnummer som skal knyttes til boligen og benyttes ved bruk av forkjøpsretten
3) HABO har i henhold til lov om borettslag, § 4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.
4) Meldefristen vil være minimum 5 hverdager etter utlysning.
5) HABO sender melding til megler om resultatet av forkjøpsrettsprøvingen.

Saksgangen ved forhåndsavklaring

1) Etter at kunde har signert oppdrag hos megler, sendes melding om prøving av forhåndsvarsel til habo@habo.no Meldingen må inneholde:
   - Borettslagets navn, leilighetsnr og adresse
   - Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
   - Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
   - Evt. visningstidspunkt og hvem som avholder forkjøpsrettsvisningen
   - Overtagelsesdato
   - Meglers telefonnr og E-postadresse

2) HABO avd for medlemsfordeler mottar melding om forhåndsvarsel og annonserer på HABOs hjemmeside og i boligavisa. Meldefristen må være minimum 5 hverdager etter kunngjøring.
3) Megler får melding fra HABO om hvor mange som har meldt sin interesse etter at meldefristen har utløpt. Hvis ingen melder sin interesse innen fristen, kan megler innen en periode på 3 måneder annonsere boligen for salg uten mer avklaring av

forkjøpsretten. Går det mer enn 3 måneder etter at forhåndsvarselet er kommet fram til HABO, må forkjøpsretten annonseres på nytt. HABO lar nytt forhåndsvarsel inngå i opprinnelig gebyr, forutsatt at ny annonsebestilling fra selger/megler kommer til oss innen utløpet av første 3-månedersperiode.
4) Når selger aksepterer bud på aktuell bolig, sendes salgsmelding til habo@habo.no.
Salgsmeldingen må inneholde:

Borettslagets navn, boligens nr og adresse
Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
Kjøpers navn, adresse, telefonnr, E-postadresse samt personnr
Avtalt pris, herunder avtalt forskudd og betalingstidspunkt
Akseptdato
Overtagelsesdato
Andre avtalte vilkår og evt. særlige forhold knyttet til boligens tilstand, evt. ansvarsfraskrivelser, etc
det beste er å sende over kjøpekontrakten.
Opplysninger om kjøper har vært budgiver før meldefristens utløp.

5) HABO tar kontakt med de som eventuelt har meldt sin interesse og gir de en frist på 24 timer dvs. ca et døgn til å benytte seg av forkjøpsretten. Hvis ingen har meldt sin interesse på den aktuelle boligen eller HABO ser at opprinnelig kjøper er den med best ansiennitet, avklarer vi forkjøpsretten med en gang eller så fort det lar seg gjøre. HABO har iflg. loven 5 hverdager på seg til å avklare forkjøpsretten hvis salgsmelding kommer etter 15- dagersfristen. Mottar HABO salgsmelding før 15-dagersfristen er utløpt, har HABO (i teorien) 20 dager på seg til å avklare forkjøpsrett.
6) Det er viktig at megler sender melding om salg til HABO slik at HABO får meldt fra til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Borettslaget har 20 dager på seg etter salgsmelding er mottatt til å godkjenne ny andelseier.

Spesielt om visning
Det er selger som har ansvaret for å gjøre boligen tilgjengelig for forkjøpsrettsvisning, men selger kan avtale med megler at de tar visningen. Visningstidspunkt blir annonsert når dette er oppgitt i meldingen fra megler. Hvis dette ikke er oppgitt, vil det bli henvist til selger for å avtale tidspunkt for slik visning. HABO vil i denne sammenheng vise til lov om borettslag, § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan si seg ubundet av løsningskravet hvis boligen ikke vært gjort tilgjengelig for forkjøpsrettsvisning innen forkjøpsrettsfristens utløp.

HABO anmoder eiendomsmegler om å

- informere sine kunder om at det er forkjøpsrett i henhold til borettslagets vedtekter og gi informasjon til kundene om at de må melde seg til HABO dersom de ønsker å benytte forkjøpsretten.
- avholde kontraktsmøte med den forkjøpsberettigede og ordne med oppgjør.
- oversende selgers nye adresse så snart denne foreligger.
- oversende kopi av kontrakten til HABO snarest mulig etter kontraktsmøtet.
- sende HABO melding om eierskiftet med bekreftelse på at andelen er overført, og at ny eier skal registreres i borettslagets register. Melding om endring av hjemmel og pantenoteringer sendes til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysing borettslag, 5788 Kinsarvik.

kreve inn gebyr til HABO herunder andelskapital og avgift på kr 500,- hvis ny eier ikke er medlem i boligbyggelaget. Alle må være medlem av HABO for å flytte inn i et tilknyttet borettslag. Også andre kan ha bestemmelser om dette.

Styregodkjenning
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget eller boligbyggelaget til å godkjenne ny andelseier. HABO vil sende melding til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. En forutsetning for godkjenning er at kjøper er medlem av HABO der det er et krav iflg. vedtektene.
Kjøper har ikke rett til å overta boligen før søknaden er godkjent, jfr borettslagsloven § 4-5.

Gebyrer
Eierskiftegebyr 4 x R (R = rettsgebyr) p.t. kr 6 215,- ink. mva.
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten 5 x R p.t. kr 7 768,- ink. mva.
Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett 5 x R p.t. kr 7 768,- ink. mva.
Det framgår av informasjonen i meglerpakkene fra HABO om det er mva eller ikke på eierskifte- og forkjøpsrettsgebyret.

Ta gjerne kontakt med Cathrine Øberg på tlf 69 21 37 77 eller på E-post habo@habo.no hvis du har spørsmål om forkjøpsretten.

Årsmelding for 2024 Solbakken borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Solbakken borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 82 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Kåre Thorvaldsen, Busterudgata 22B
Styremedlem, Christian Krogstad, Major Forbus gate 27
Styremedlem, Berit Synnøve Holt Henriksen, Major Forbus gate 27
Varamedlem, Kine Treichel, Snarveien 11
Varamedlem, Frida Helene Lager Nordgaard, Major Forbus gate 27

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling, hvorav ingen ekstraordinære.

Det har vært avholdt 7 styremøter, hvor 34 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har ikke avholdt sommer/juleavslutning

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 7 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet en søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av klipping om sommeren og Stian Mjølnerød-Lie om kjøp av snømåking.

Borettslaget har en ansatt vaktmester halv stilling.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

Fibernett inn i blokkene. Vi har nå VIKEN FIBER AS som benytter ALTIBOX som leverandør på TV og Internett.

Søkt om avdragsfrihet i to år på lån for å bygge opp buffer i borettslaget.

Veggplatene hadde løsnet på en vegg som har blitt ordnet.

I langblokka måtte vi ordne med avløp ut mot gata, for det kom kloakk opp i kjeller.

Har vasket to vegger på blokkene som det var mose og møkk.

Saker under arbeid og planlegging:

Vi har innhentet tilbud på nytt brannvarslingssystem

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2022-2023 Nye garasjer ble bygget.

2022 Søppelcontainere gravd ned.

2022 El-billadere montert.

2020-2021 oppgradering av rør og bad.

Tidligere har vi gått fra fyringsolje til jordvarme.

Heis ble fornyet 2017.

Utbygging og innglassing av verandaer 2014.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		4 773 810	4 545 700	3 952 764	5 505 500
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		244 530	246 200	209 250	246 200
Inntekt kabel-TV		492 000	492 000	492 000	492 000
Andre leieinntekter		87 480	87 700	84 263	91 000
Kapitalinntekter		1 212 165	1 230 000	1 097 334	1 225 000
Varmt vann, brensel og strøminnt.		727 572	727 600	727 572	727 600
Vaskeriinntekter		2 960	4 000	4 913	5 000
Sum inntekter		**7 540 517**	**7 333 200**	**6 568 096**	**8 292 300**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	329 749	320 700	418 364	362 000
Styrehonorar	2	131 000	123 000	123 000	131 000
Avskrivninger	10	41 092	41 000	509 006	41 000
Energi, strøm, olje, gass		685 853	700 000	608 705	884 000
Eiendomsskatt		191 233	172 000	171 095	192 000
Inventar		24 990	10 000	16 983	15 000
Vedlikehold	4	199 471	200 000	263 192	200 000
Heiskostnader		42 482	100 000	32 952	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		87 545	50 000	26 105	50 000
Periodisk vedlikehold	5	60 500	150 000	119 183	560 000
Revisjonshonorar	3	11 110	12 000	10 921	13 000
Forretningsførerhonorar		247 482	248 000	233 472	258 000
Kontorrekv, telefon, porto		18 073	10 000	17 983	10 400
TV bredbånd		412 984	492 000	536 867	470 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		17 060	17 100	17 060	17 100
Forsikring		178 752	188 000	159 779	198 000
Kurs		5 990	10 000	6 590	15 000
Kommunale avgifter	6	1 108 238	930 000	772 792	1 165 500
Bankgebyrer		7 306	5 000	4 367	7 500
Andre kostnader	7	3 718	10 000	15 425	10 000
Sum driftskostnader		**3 804 628**	**3 788 800**	**4 063 841**	**4 699 500**
Driftsresultat		**3 735 889**	**3 544 400**	**2 504 255**	**3 592 800**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		16 191	0	14 729	0
Renteinntekter		70 091	4 600	87 367	40 000
Rentekostnad		3 402 975	3 436 000	2 819 643	3 360 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-3 316 693**	**-3 431 400**	**-2 717 547**	**-3 320 000**
Årsresultat		**419 196**	**113 000**	**-213 292**	**272 800**
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		419 196	0	-213 292	0
Sum disponering		**419 196**	**0**	**-213 292**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 116 538	1 116 538
Bygninger	9	25 069 278	25 069 278
Miljøstasjon	9	124 384	124 384
Garasjer	9	4 875 339	4 875 339
Ladestasjon	10	141 947	160 873
Andre driftsmidler	10	90 668	112 833
Sum varige driftsmidler		**31 418 153**	**31 459 245**
Sum anleggsmidler		**31 418 153**	**31 459 245**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		48 411	5 649
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		0	24 000
Sum fordringer		**48 411**	**29 649**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	12	8 828	11 288
Innestående på driftskonto		1 479 205	1 778 494
Innestående på høyrentekonto		12 639	12 208
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 500 672**	**1 801 990**
Sum omløpsmidler		**1 549 083**	**1 831 639**
SUM EIENDELER		**32 967 236**	**33 290 884**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		**8 200**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-27 535 415	-27 954 611
Sum opptjent egenkapital		**-27 535 415**	**-27 954 611**
Sum egenkapital		**-27 527 215**	**-27 946 411**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	59 381 804	59 992 601
Borettsinnskudd	14	1 060 500	1 060 500
Sum langsiktig gjeld		**60 442 304**	**61 053 101**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		35	-1 315
Leverandørgjeld		8 626	129 953
Skyldig off. myndigheter		18 302	23 046
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		25 184	32 510
Sum kortsiktig gjeld		**52 147**	**184 194**
Sum gjeld		**60 494 451**	**61 237 296**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 967 236**	**33 290 884**
Pantestillelser		31 061 155	31 061 155

Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**1 647 445**	**3 782 518**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	419 196	-213 292
Tilbakeført avskrivninger	41 092	509 006
Påkostninger	0	-1 211 925
Avdrag lån	-610 797	-1 218 862
B. Årets endringer disponible midler	**-150 509**	**-2 135 073**
C. Disponible midler UB	**1 496 936**	**1 647 445**
Omløpsmidler	1 549 083	1 831 639
Kortsiktig gjeld	52 147	184 194
Disponible midler	**1 496 936**	**1 647 445**

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.
Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsikgit gjeld.

Anleggsmidler vurders til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre vargie driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evnt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn vaktmester	242 599	314 947
Julegratiale	3 500	3 500
Opptjente feriepenger	25 242	34 374
Elektronisk komunikasjon	895	918
Arbeidsgiveravgift	56 665	63 814
Yrkesskadeforsikring	849	812
Sum	**329 749**	**418 364**

Det har i gjennomsnitt vært ansatt 1 person i selskapet som utgjør ca 0,4 årsverk.
Arbeidsgiveravgiften refererer seg til lønn og julegratiale vaktmester, samt styrehonorarer.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	131 000	123 000
Sum	**131 000**	**123 000**

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	11 110	10 921
Sum	**11 110**	**10 921**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	3 979	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	127 142	263 192
Gressklipping, snømåking og annet vedl. hold utven	68 350	0
Sum	**199 471**	**263 192**

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	60 500	119 183
Sum	**60 500**	**119 183**

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av:
Vask av bygg, langside og endevegg
Rep løse plater vegg HB

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Arbeidsklær og verneutstyr	2 067	0
Kostnader/servering vedr styrearbeid	0	5 021
Kostnader generalforsamling, beboer- og byggemøter	800	2 834
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	851	7 570
Sum	**3 718**	**15 425**

Note 8 - Tomt

	Nytt gjerde mot Rødsfjellet	3 stk p plasser	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 151	72 500	1 007 887
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 151	72 500	1 007 887
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 151	72 500	1 007 887
Anskaffelsesår :	2020	2023	2012
Antatt levetid i år :			

Note 9 - Bygninger

	Miljøstasjon	Garasjer nye 2023	Bygning	Utvid/inngl av balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	124 384	4 875 339	4 869 278	20 200 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	124 384	4 875 339	4 869 278	20 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	124 384	4 875 339	4 869 278	20 200 000
Anskaffelsesår :	2022	2023	1982	2014
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Vaskemaskin	Brannv anlegg høvblokk	Brannv anlegg langblokk	Markiser	Bod	Jordvarme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 823	175 376	68 563	320 000	34 686	3 440 666
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 823	175 376	68 563	320 000	34 686	3 440 666
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 823	175 376	68 563	229 332	34 686	3 440 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	90 668	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	21 333	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2011	2012	2014	1997	2018
Antatt levetid i år :	10	10	10	15	20	5

	Kameraovervåki	El bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 953	189 262
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 953	189 262

Note 10 - Andre driftsmidler

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 953	47 315
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	141 947
Årets avskrivninger :	833	18 926
Anskaffelsesår :	2019	2022
Antatt levetid i år :	5	10

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	8 828	11 288
Sum	**8 828**	**11 288**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Garasje	Refinansiering etter Rør og Bad	Utvidelse og innglassing balkonger
Lånenummer:	**16365826866**	**16363114575**	**12128223779**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2014
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052	31.12.2052	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	45 100 000	19 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 426 379	41 857 011	14 709 212
Avdrag i perioden:	48 763	171 184	390 851
Lånesaldo 31.12:	**3 377 616**	**41 685 827**	**14 318 361**

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 060 500	1 060 500
Sum	**1 060 500**	**1 060 500**

Resultat og balanse med noter for Solbakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbakken borettslag

Styreleder	Kåre Thorvaldsen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Berit Synnøve Holt Henriksen (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Christian Krogstad (sign.)	15.02.2025

Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solbakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solbakken Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Penneo Dokumentnøkkel: SQE4X-52AWF-XB8WY-VPYVU-3MCMM-7AXVA

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQE4X-52AWF-XB8WY-VPYVU-3MCMM-7AXVA

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solbakken borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Hagegata Cafè .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:
Innkalling sendt ut 12. mars 2025

Antall fremmøtte: 21

Antall stemmeberettigede: 17 - Antall fullmakter: 2 - Totale antall stemmer: 19

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valg av møteleder: Kåre Thorvaldsen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:
Valg av undertegner: Liv Ståhl

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:
Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar totalt til fordeling i styret kr: 131 000

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder Kåre Thorvaldsen gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Styremedlem Berit Holt Henriksen gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Sindre Lindhaugen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Varamedlemmer valgt for 1 år: Frida Lager Nordgaard og Steinar Grønlund

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgkomite valgt for 1 år: ingen innstilling

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Utvidelse av parkeringsplasser

Fra styret har det kommet inn forslag om endring av uteareal.

På grunn av mangel på parkeringsplasser, ønsker styret å opparbeide flere plasser ved siden av garasje nr 10 ved høyblokka.

Vedtak:
Vedtatt

6.2 Uteplass ved langbokka

Fra styret har det kommet inn forslag om endring av uteareal

Som et trivselstiltak ønsker styret å opparbeide uteplass ved langblokka.

Vedtak:
Vedtatt

6.3 Endring av Trivselsregler

Styret har gjennomgått borettslagets Trivselsregler og la her frem ny utgave i sin helhet.

Vedtak:
Vedtatt

Møte hevet: 18.35

Møteleder: Kåre Thorvaldsen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Liv Ståhl (sign)

Vedtekter

for Solbakken borettslag org nr 948 542 609 tilknyttet Halden boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 27.mai 1986, sist endret 21.3.24
Ikrafttredelse fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2 Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 kan kun eies av personer som utpekes av Halden kommune. De som tildeles rett til andel av Halden kommune skal være vanskeligstilte personer som har problemer med å skaffe seg bolig på egenhånd.

(5) Halden kommune må før tildeling finner sted ha innhentet godkjenning hos borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Overdragelsespris
Ved omsetning av leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
c) annen vesentlig verdihevning (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

   Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen eller tilsvarende med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt - år 1970. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

   Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Ved salg av leilighets nr. 9, 16, 22, 28, 40, 45 og 63 har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. kun dersom Halden kommune ikke benytter sin tildelingsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom Halden kommune ikke benytter sin tildelingsrett, og dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Solbakken Borettslag ved styret kan til enhver tid leie ut garasjer til beboerne.
Garasjene tildeles etter ansiennitet. Garasjene følger ikke leilighetene.
Garasjene er kun til bruk for personer med borett i Solbakken Borettslag som innehar og selv kjører egen bil, og kan ikke lånes/leies bort til andre.
Annet bruk av garasjene er mislighold av avtalen og medfører oppsigelse fra styret.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, radiatorer, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omhandler også vedlikehold av balkongens gulv, vegger og tak samt utvendig vedlikehold av balkongdør og vindu som er på innsiden av balkongen på høyblokka.
For langblokka gjelder vedlikeholdsplikten balkonggulv, innsiden av rekkverk samt markise.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fra stoppekran i leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Etter generalforsamlingens vedtak er det ikke ønskelig med dyrehold i borettslaget. Ethvert dyrehold krever styrets godskjenning etter spesiell søknad.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
I borettslagets ansvar for utskiftning regnes også alle balkongdører både på høy og lav blokk, glassvegger på balkong samt fasadevegg og vindu som er plassert inne på balkongene.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ref Burettslagslova § 7-6 punkt 3.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE SOLBAKKEN

Borettslag:	Solbakken
Organisasjonsnr.	948 542 609
Byggeår:	1970
Forkjøprett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagts medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto nr. 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Dyrehold:	Se vedtekter/ordensregler for dyrehold.
Parkering – carport - garasje:	Kontakt styreleder for info.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer i borettslaget som vil medføre opptak av fellesgjeld og endring i felleskostnadene:	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer. Se også vedlagte regnskap, budsjett og generalforsamlingsprotokoller.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 725,- ink. mva eventuelt forhåndsavklaring kr 8 406,- ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 406,- ink mva, overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om borettslaget og hva vi har notert i våre register om borettslaget og andelen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Vennligst gi oss beskjed om selgers nye adresse.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

TRIVSELSREGLER
FOR
SOLBAKKEN BORETTSLAG

Trivselsreglene ble sist vedtatt på generalforsamling 01.04.25.

Hver enkelt andelseier, beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i trivselsreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Reglene inneholder ikke bare plikter, de er ment å sikre beboerne i Solbakken borettslag orden, ro, trivsel og hygge i hjemmet.

Alminnelige regler.
Av sikkerhetsmessige grunner må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, gjelder også fuglenek og lignende da dette trekker rotter og mus.

Balkongrekkverk og vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Det må søkes styret om godkjenning før, markiser, skilter, blomsterkasser eller lignende settes opp. Dører til kjeller skal alltid være låst, likeså utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid. Hvis utgangsdøren settes opp, da må du påse at den blir lukket igjen. Vær varsom med å slippe inn personer som du ikke kjenner.
Entredører holdes lukket. La aldri små barn være alene i kjelleren og bruk aldri stearinlys eller åpen flamme i kjeller. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset når lokalene forlates.

Nøkler
Hvis man mister postkassenøkkel eller leilighetsnøkkel må hver enkelt betale dette selv. Styret har ingen universalnøkler verken til postkasser eller leiligheter.

Regler og ro i leiligheten.
Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00.
Se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreen og trapperom lukkes uten støy.
Vedlikehold som kan sjenere andre beboere, slik som snekring, boring, banking etc. er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 20.00 hverdager, samt på søndager og helligdager.
Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00.
Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00 samt på søndager og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra andelseier i leilighetene over, under, på siden og av styret.

Det er forbud mot dyrehold.
Husdyr er ikke tillat, men kan godkjennes av styret etter begrunnet skriftlig søknad.
Dyr må ikke anskaffes før godkjenning foreligger.

Trappeganger og korridorer
Korridorer og rømningsveier må holdes frie for alle typer gjenstander. Også hjelpemidler som rullatorer og rullestoler. Dette gjelder ikke minst med tanke på ambulanse og redning ved eventuelt nødsituasjon.
Beboerne må sørge for at dørmatter tas vekk den dagen gangene skal vaskes.
Luftebalkonger skal ikke være lagringsplass.

Søppel og renhold.
Halden kommune har kildesortering. All søppel sorteres i tilhørende nedgravde containere.
Brett sammen pappeskene. Påse at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall i søppelcontainerne.
Farlig avfall skal leveres på Rokke avfallsanlegg, Best bensinstasjon Risum og Esso Svinesundsparken.
Andelseierne eller den som er overlatt bruken av boligen skal holde kjellerboder rene.
Borettslaget har satt bort gangvask til renholder.

Vaskeri
Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet.
Vask hverdag 08.00-21.00. Vask lørdag 08.00-18.00.
De som benytter vaskeriet må sørge for å gjøre rent etter seg.

Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy for andre enn egen husstand.
Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl 14.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

Lufting
Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, og ved ellers å bruke friskluftsventiler. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Trapperomsvinduer skal som hovedregel være lukket.

Bad, wc, kraner og ledninger.
Det må kun brukes toalettpapir av god kvalitet, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. For å holde avløpsrør åpne, anbefales en skylling med avløpsåpner en gang imellom. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan stenges omgående, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjen. For at vannskade skal unngås eller bli så liten som mulig, la en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller fat slik at vannet kan samles opp.

Bruksoverlating
Bruks overlater må godkjennes av styret. Det er andelseier som fortsatt er ansvarlig for leiligheten og er ansvarlig for at bruks overlater følger de reglene som gjelder i borettslaget for trivsel, ro og orden. Bruks overlater må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til andelseiere ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som vedtektene og trivselsreglenes bestemmelser.

Garasjer

Solbakken Borettslag ved styret kan til enhver tid leie ut garasjer til beboerne.
Garasjene tildeles etter ansiennitet.
Garasjene følger ikke leilighetene.
Garasjene er kun til bruk for personer med borett i Solbakken Borettslag som innehar og selv kjører egen bil, og kan ikke lånes/leies bort til andre.
De som har garasje må/skal parkere i garasjen, ellers kan styre trekke tilbake brukstillatelsen.
Annet bruk av garasjene er mislighold av avtalen og medfører oppsigelse fra styret.

Parkering

P-plasser. Borettslaget har færre parkeringsplasser enn det er leiligheter. Borettslagets P-plasser er kun for beboere og deres besøkende. Er det flere enn en besøkende må de parkere utenfor borettslaget. Besøk kan parkerer inntil et døgn.
Det er ikke lov å parkere utenom oppmerkede plasser. Har leilighetens beboere flere enn en bil, må bil nummer to parkere på utsiden borettslaget, selv om det skulle være ledige plasser.
Av hensyn til utrykningskjøretøy er det ikke tillatt å parkere foran inngangen til høyblokka. Ved inn og utflytting, parker slik at bil kan flyttes på kort varsel. Taxi skal ha mulighet til å hente sine kunder.
Vis hensyn og overhold reglene.
Vi har 28 oppmerkede plasser, i tillegg to handikapplasser og fire el-bil-ladere for ladning.

Vask av bil og utstyr er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Branninstruks og slokkeutstyr

Alt brannvarslingsutstyr tilhører leiligheten, røykvarsleren skal ikke røres. Leiligheten har fått ett 6 kg. pulverapparat utdelt.
Branninstruksen henger lett synlig i alle etasjene. Sett deg inn i instruksen så du vet hvordan du skal forholde deg når brannalarmen går.

Borettslaget har et HMS-program som vi kjøper fra HABO.

Med enkle ord-vis hensyn til hverandre og alle vil oppleve trivsel og glede ved å bo nettopp her. Har du noe å klage på eller det er andre ting du vil ta opp med styret, send alltid det du har på hjertet skriftlig til styret. Kun skriftlige klager vil bli styrebehandlet. Legg skrivet i postkassa til vaktmester eller sende e-post.
Adressen er: solbakken@mitthabo.no

Boligopplysninger:

Solbakken borettslag	Vår ref.:	28/1	Fødselsdato eier:	20.06.1936
Major Forbus gate 27	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1776 HALDEN	Eiere:	Aase Marie Killingrød		
Organisasjonsnr: 948 542 609	Andelsnr:	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 782

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 148
	Renter	187
	Renter	848
	Renter	2 297
	Avdrag	64
	Avdrag	555
	Avdrag	405
Tilleggsytelser:	Kabel TV	500
	Varmtvann I	162
	Brenselkostnad I	616

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	779 879	Gjeld siste årsoppg.:	779 879
Klient ajourf. lån:	58 907 357,65	Klient gj. s. årsoppg.:	58 907 357

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128223779, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 19.01.2026: 13 897 022
Andel av saldo: 204 203
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 16363114575, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 19.01.2026: 41 685 827
Andel av saldo: 533 156
Første termin: 30.09.2024Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.12.2052)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 16365826866, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 19.01.2026: 3 324 508
Andel av saldo: 42 520
Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 30.09.2052)
Flytende rente DNB

Boligopplysninger:

Solbakken borettslag
Major Forbus gate 27
1776 HALDEN

Vår ref.: 28/1
Type: BORETTSLAG TILKNYTTET
Eiere: Aase Marie Killingrød

Fødselsdato eier: 20.06.1936

Organisasjonsnr: 948 542 609

3: Fellesgjeld

Flytende rente DNB ikke IN

Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Kåre Thorvaldsen
Adresse: Busterudgata 22B
Postnr/-sted: 1776 HALDEN
Telefon: Mob.: 90096971
E-post: kthorvaldsen@halden.net

5: Restanse felleskostnader pr. 19.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	779 879	Andre inntekter:	1 104
Annen formue:	21 264	Utgifter:	43 231		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 500
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970
Gårds/bruksnr: 62/130, 62/127
Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7157.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81563409

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.01.1970	Første innflytting:	15.01.1970	SSBnr:	H0106
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Ja	BRA	60		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms 60 kvm.		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i brl 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Bestilt 2.stk nøkler XL85605 01
Bestilt 1.stk nøkkel XL85605 01

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

Boligopplysninger:

Solbakken borettslag	Vår ref.:	28/1	Fødselsdato eier:	20.06.1936
Major Forbus gate 27	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1776 HALDEN	Eiere:	Aase Marie Killingrød		
Organisasjonsnr: 948 542 609				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Skatteetaten

Dato
19.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Organisasjonsnr 948 542 609 Andelsnr 32

Eiendommens adresse:

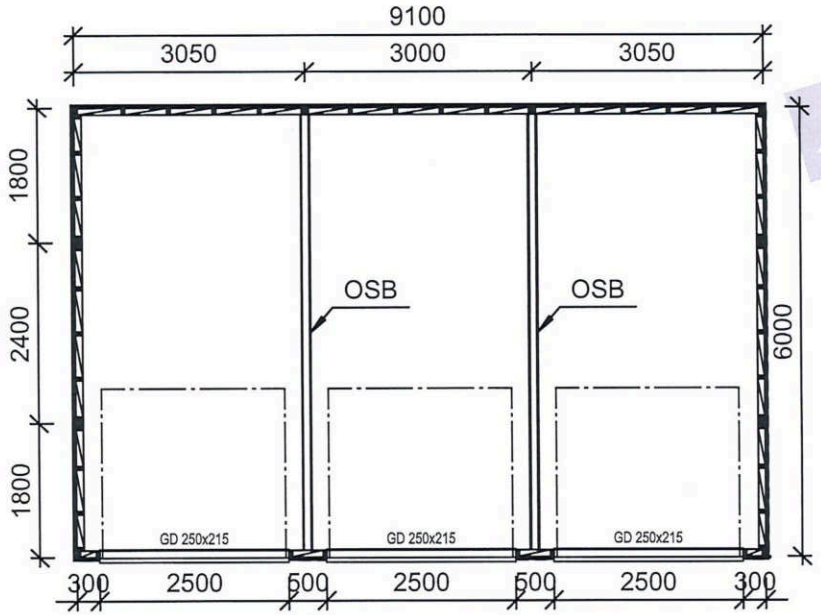
Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN

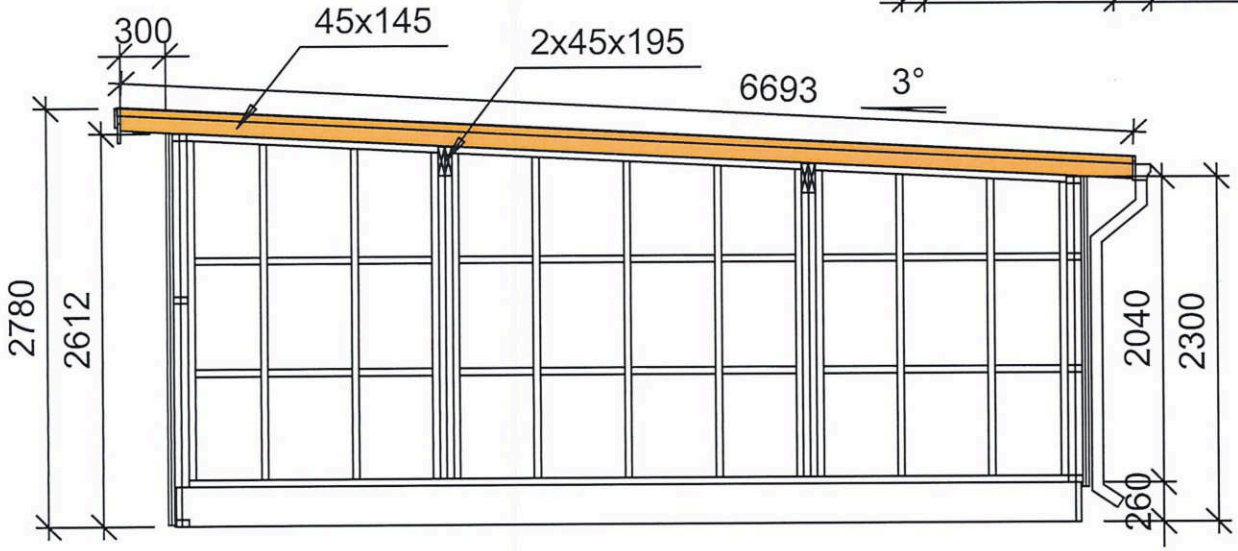
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 454 771
Som sekundærbolig:	kr 1 819 085

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

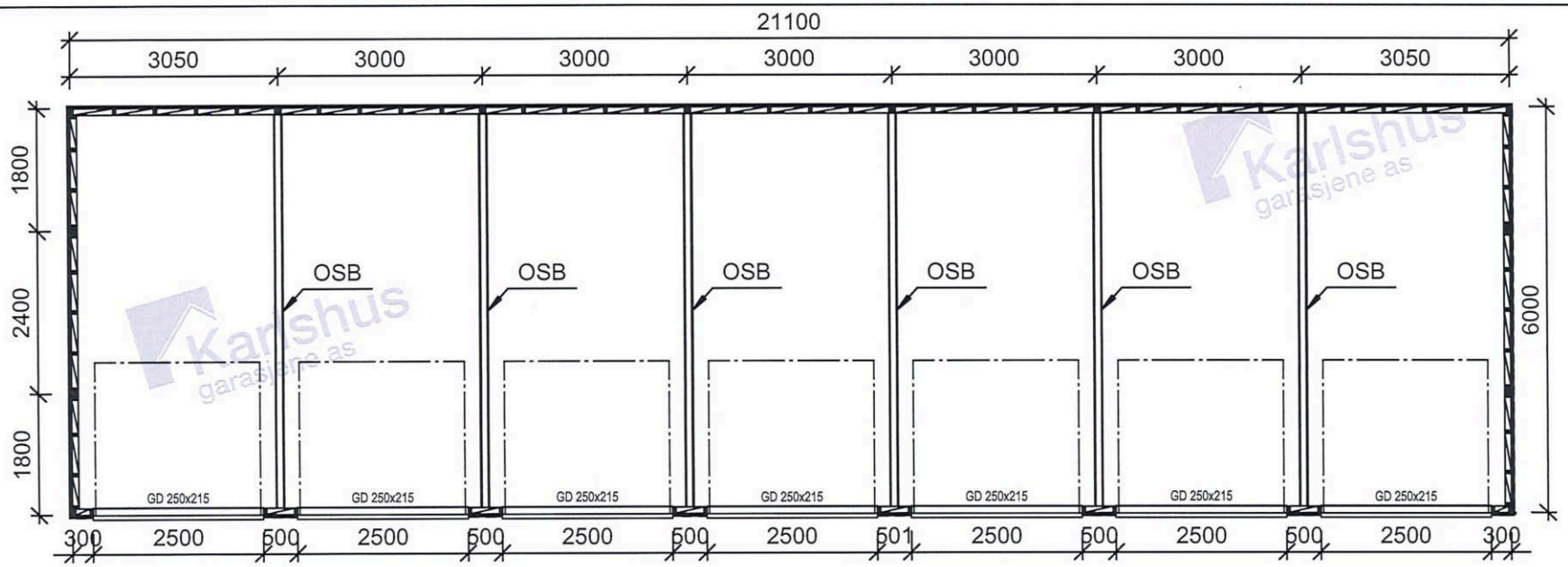
Bygg A

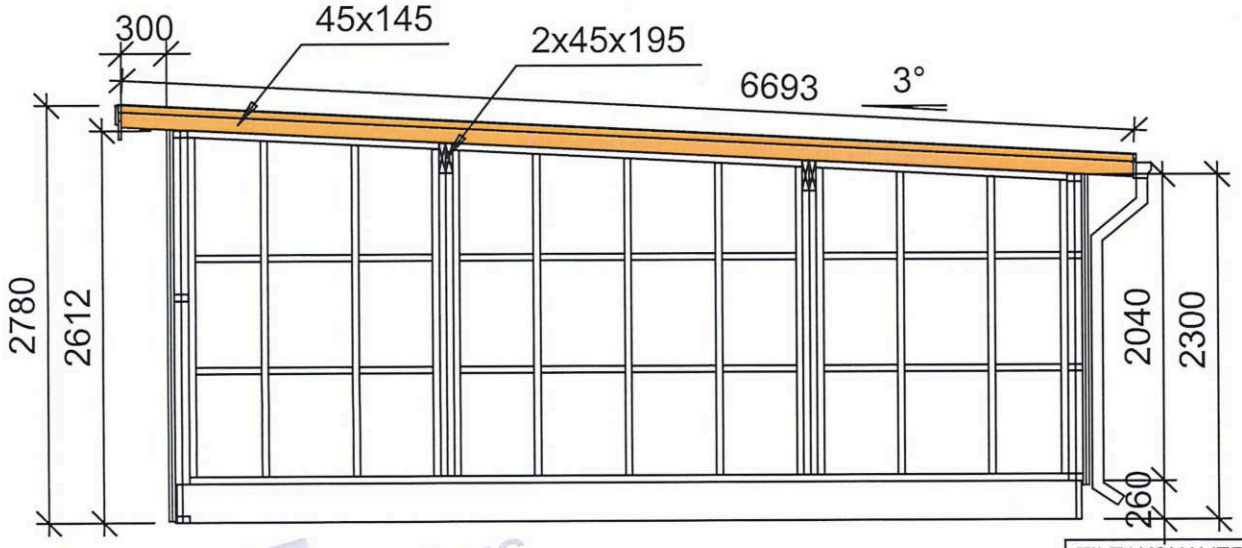




TILTAKSHAVER: Solbakken BRL C Major Forbusgate 27 1779 Halden	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde		Tegnet av: L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE: Major Forbusgate 27 1779 Halden	PLAN, SNITT Garasje: 54,6m²	INTERNT PRO. NR	GNR 67 BNR 122
Dato: 29.06.2022 Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1	Rev nr:
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

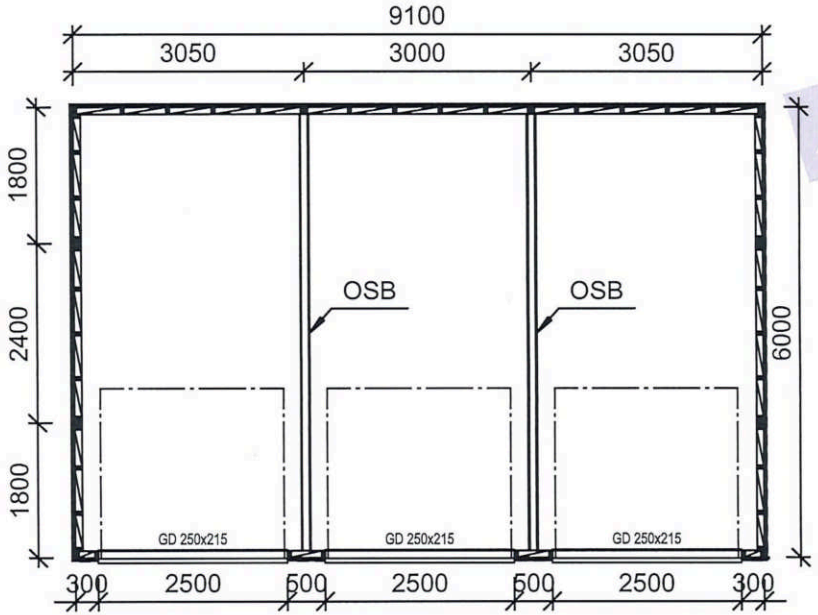
Bygg B

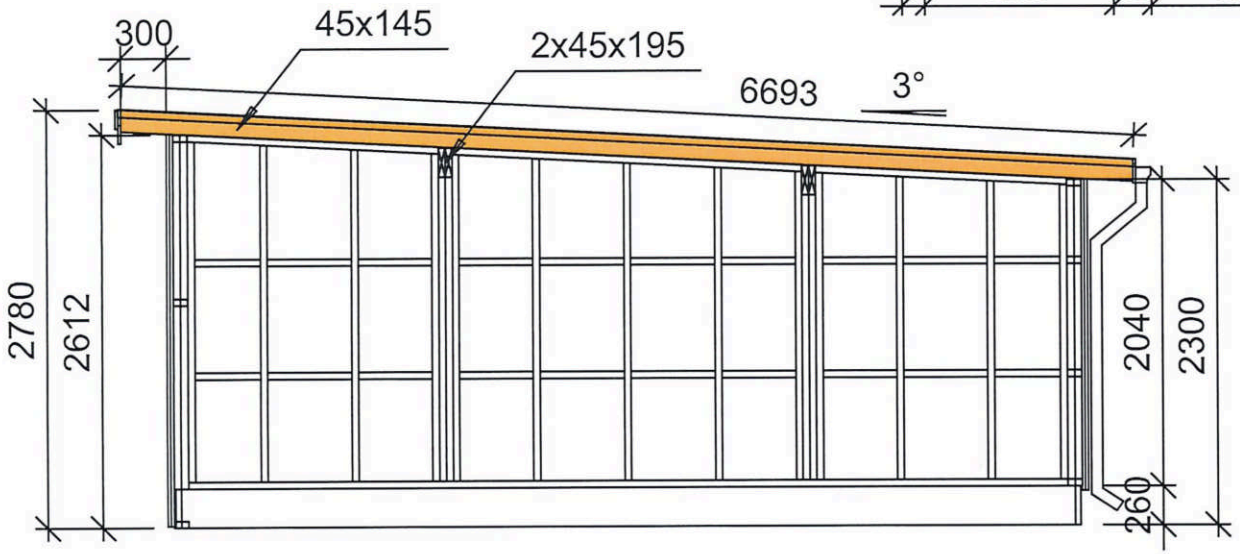




TILTAKSHAVER: Solbakken BRL B Major Forbusgate 27 1779 Halden	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde		Tegnet av: L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE: Major Forbusgate 27 1779 Halden	PLAN, SNITT Garasje: 126,6m²	INTERNT PRO. NR	GNR 62 BNR 127
Dato: 29.06.2022 Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1	Rev nr:
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

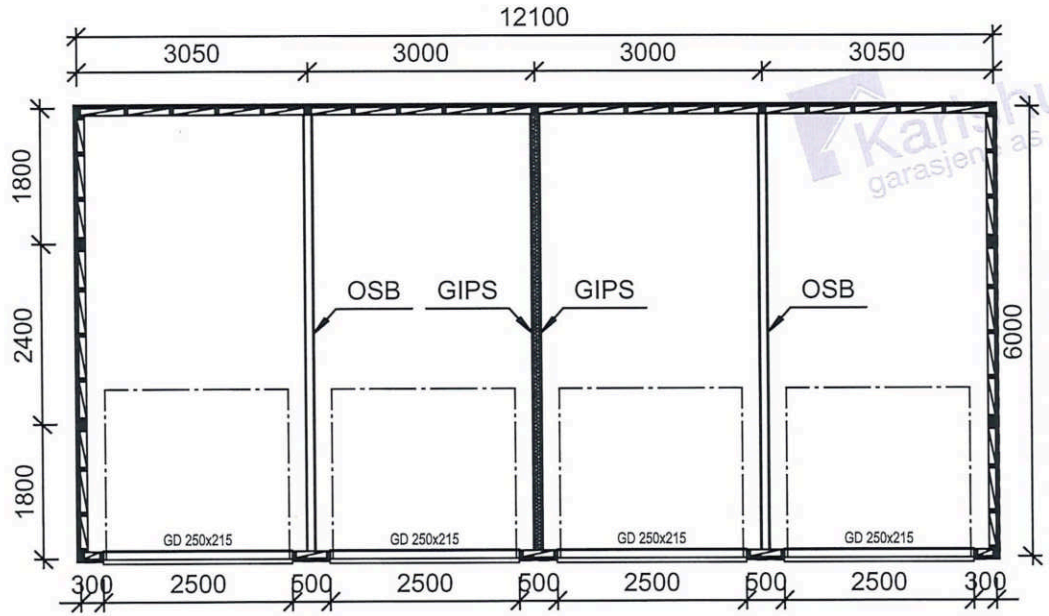
Bygg C

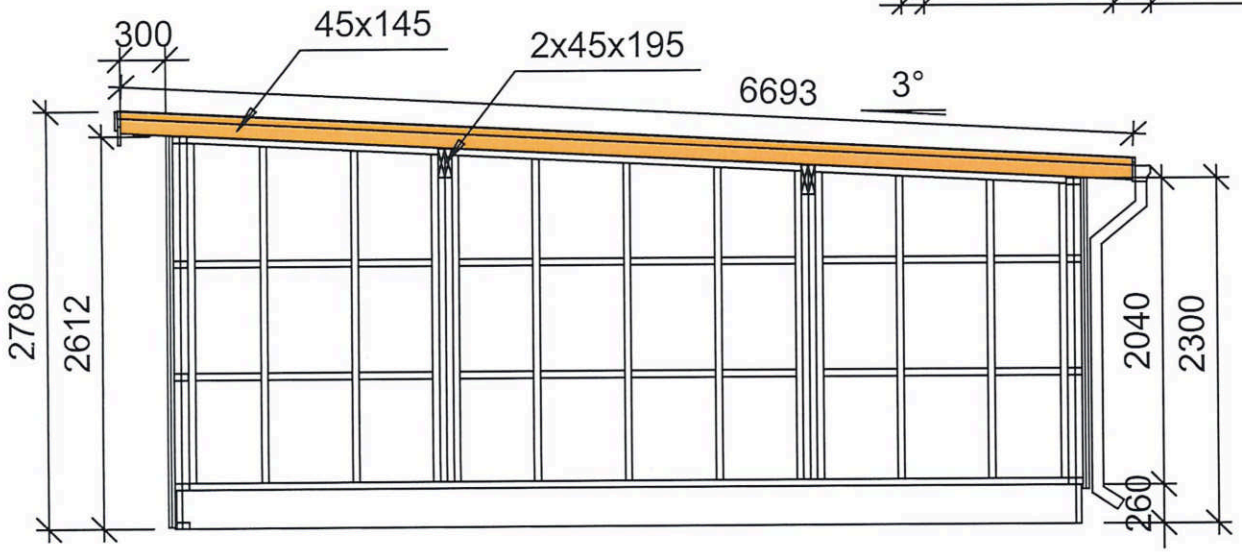




TILTAKSHAVER: Solbakken BRL C Major Forbusgate 27 1779 Halden	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde		Tegnet av: L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE: Major Forbusgate 27 1779 Halden	PLAN, SNITT Garasje: 54,6m²	INTERNT PRO. NR	GNR 62 BNR 127
Dato: 29.06.2022 Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1	Rev nr:
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

Bygg D





TILTAKSHAVER: Solbakken BRL D Major Forbusgate 27 1779 Halden	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde		Tegnet av: L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE: Major Forbusgate 27 1779 Halden	PLAN, SNITT Garasje: 72,6m²	INTERNT PRO. NR	GNR 62 BNR 127
Dato: 29.06.2022 Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1	Rev nr:
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

Halden kommune

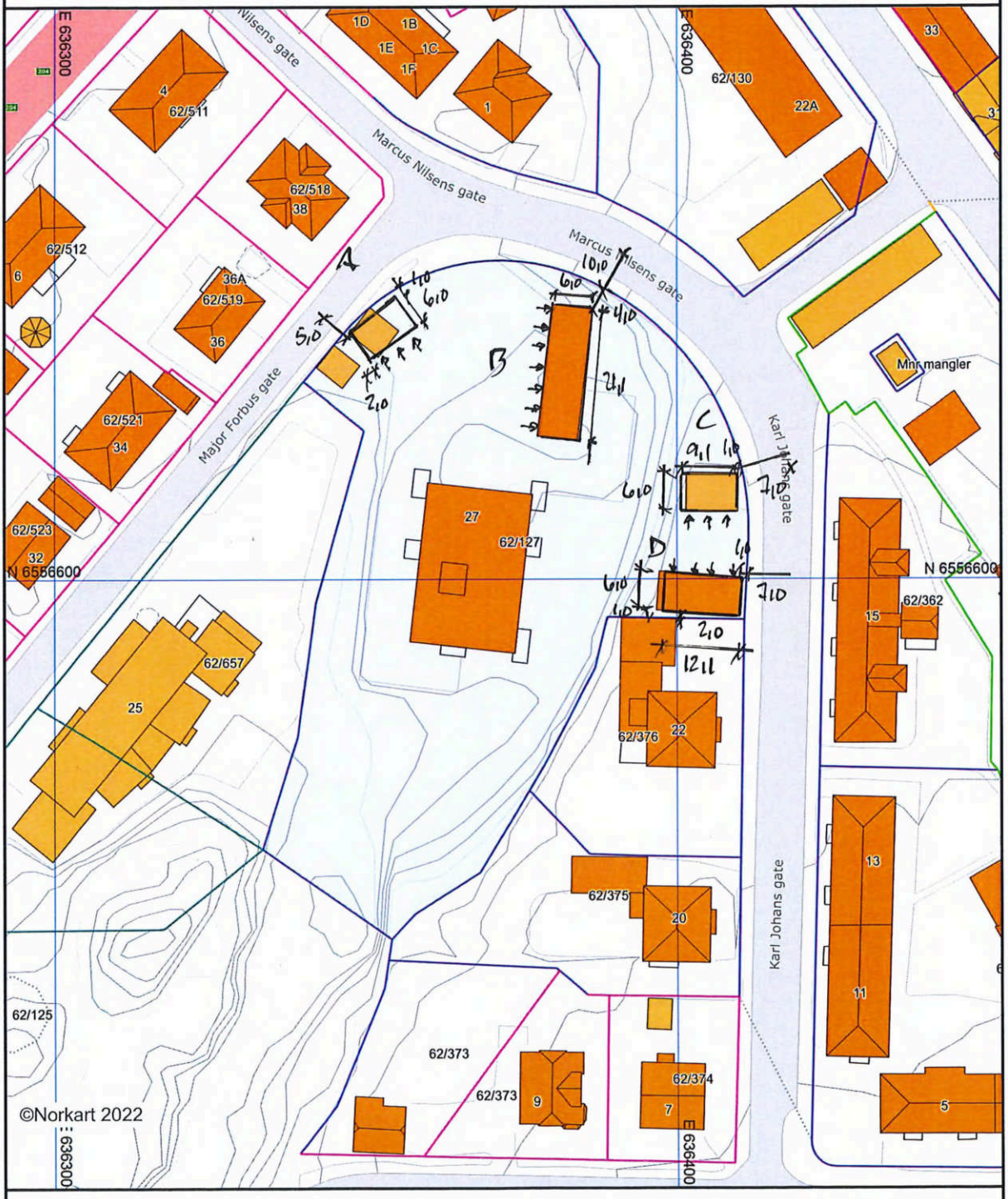
Grunnkart

Eiendom: 62/127
Adresse: Major Forbus gate 27
Dato: 14.06.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Halden kommune

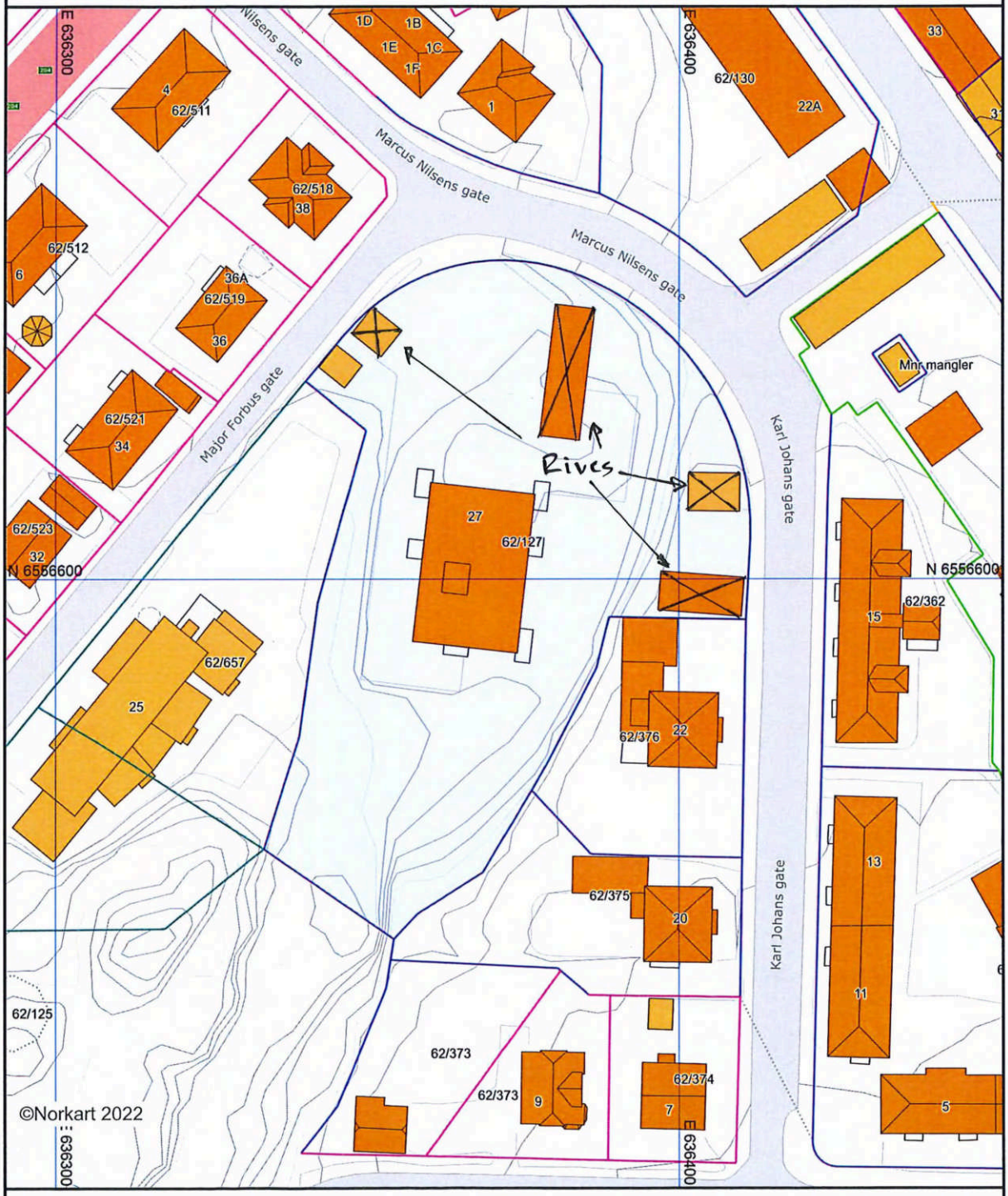
Grunnkart

Eiendom: 62/127
Adresse: Major Forbus gate 27
Dato: 14.06.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Halden kommune

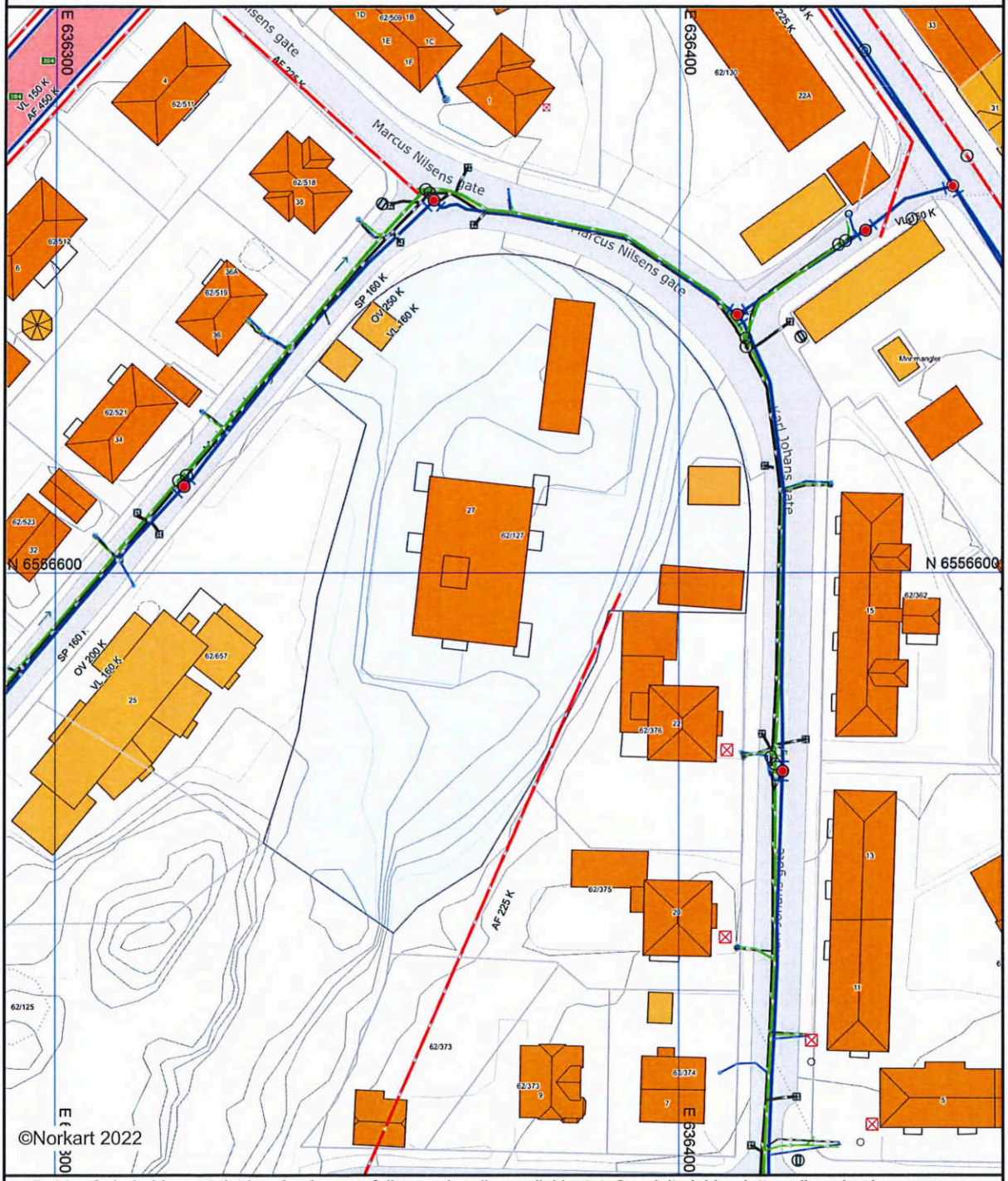
Ledningskart

Eiendom: 62/127
Adresse: Major Forbus gate 27
Dato: 14.06.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

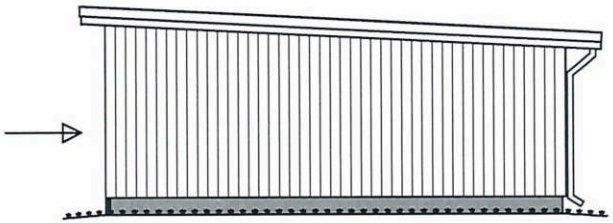
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

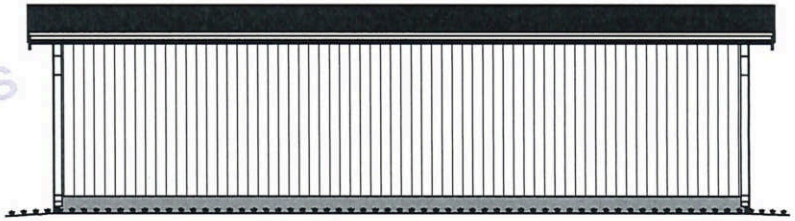
Bygg 4

Fasade mot nord-øst

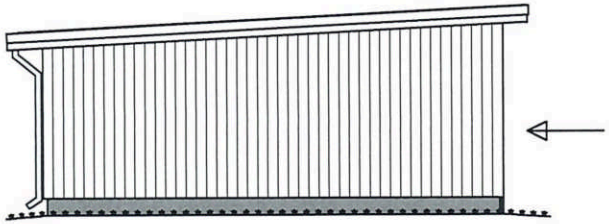


OUG = 83,2
Plant Heat
www.finn.no

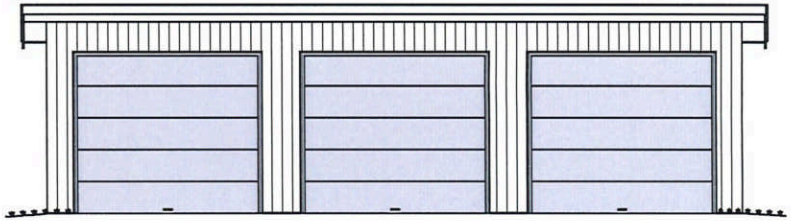
Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst

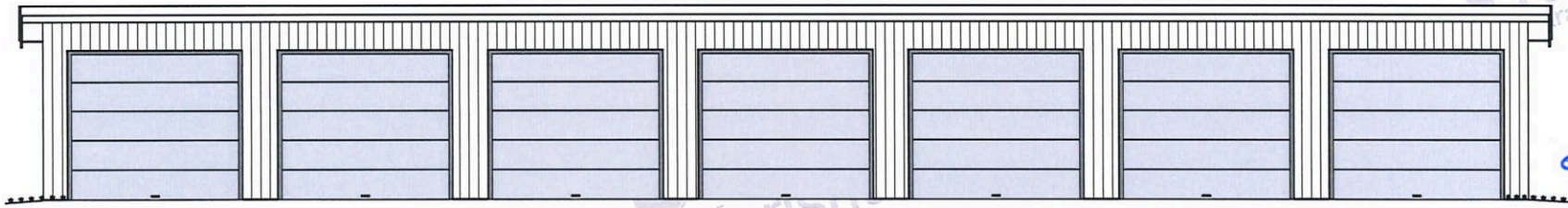


Karlshus garasjene as

TILTAKSHAVER: Solbakken BRL C Major Forbusgate 27 1779 Halden	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde		Tegnet av: L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE: Major Forbusgate 27 1779 Halden	PLAN, SNITT Garasje: 54,6m²	INTERNT PRO. NR	GNR 62 BNR 127
Dato: 29.06.2022 Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1	Rev nr:
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

Bygg B

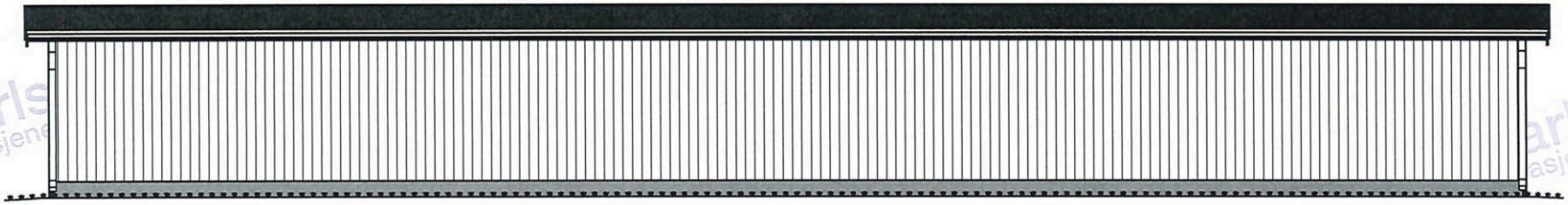
Fasade mot vest



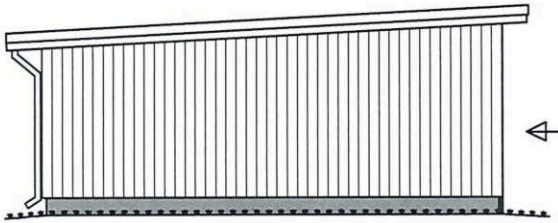
OKG= 23,0
Mønt kant
u/m. finn.m

Flatt tak

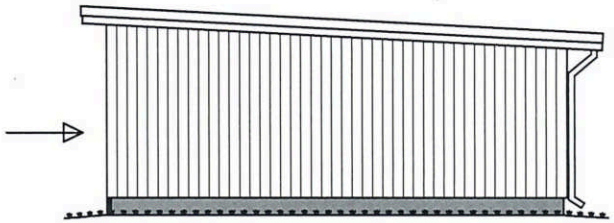
Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot sør

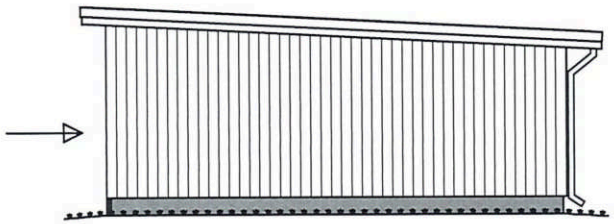


Karlshus garasjene as

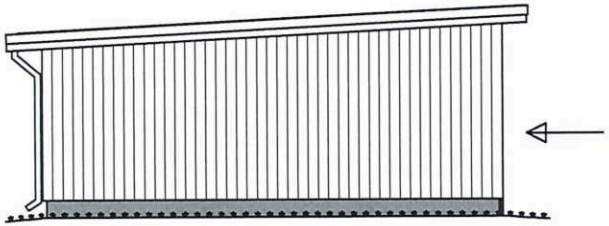
TILTAKSHAVER: Solbakken BRL B Major Forbusgate 27 1779 Halden	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde	Karlshus garasjene as	Tegnet av: L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE: Major Forbusgate 27 1779 Halden	PLAN, SNITT Garasje: 126,6m²	INTERNT PRO. NR	GNR 62 BNR 127
Dato: 29.06.2022 Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1	Rev nr:
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

Bygg C

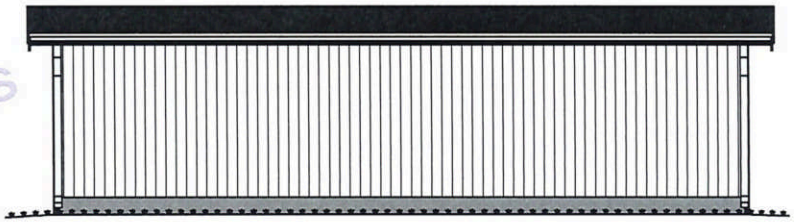
Fasade mot øst



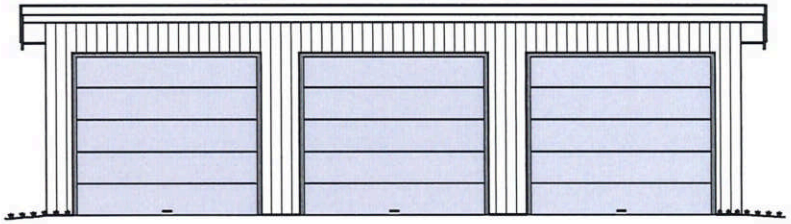
Fasade mot vest



Fasade mot vest



Fasade mot sør



Gulv = 17,0

flatt vart

www.finn.no

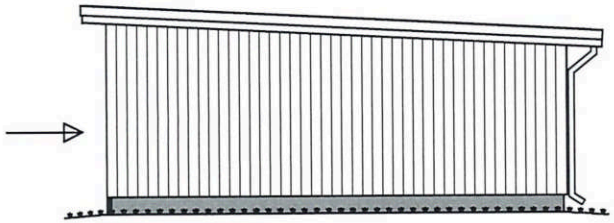
Flatt terreng

Karlshus garasjene as

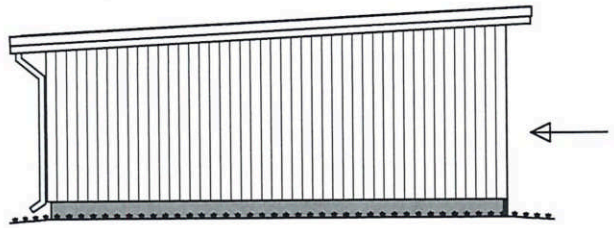
TILTAKSHAVER: Solbakken BRL C Major Forbusgate 27 1779 Halden		LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde	Tegnet av: L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE: Major Forbusgate 27 1779 Halden		PLAN, SNITT Garasje: 54,6m²	INTERNT PRO. NR GNR 62 BNR 127
Dato: 29.06.2022	Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1 / Rev nr:
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

Bygg D

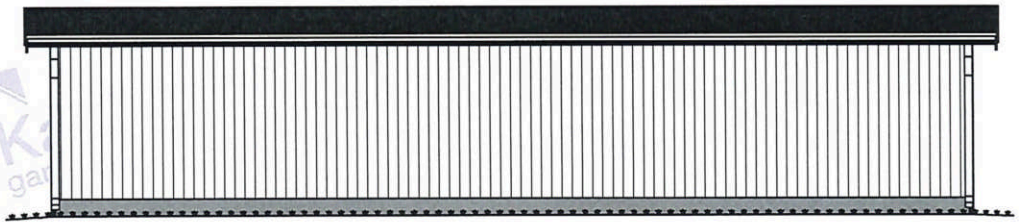
Fasade mot vest



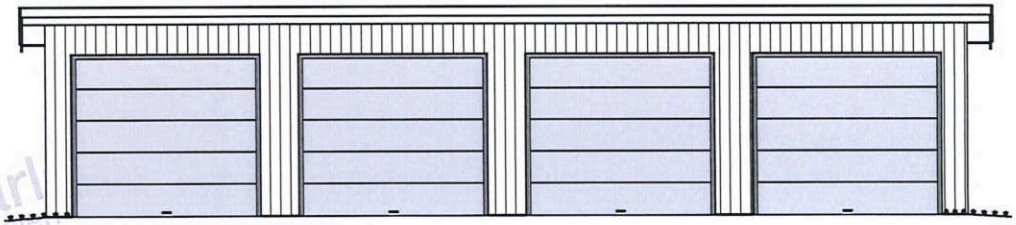
Fasade mot øst



Fasade mot øst



Fasade mot nord



OVG = 17.0

Gjennomsnittlig overflate

Flat tverrsnitt

Karlshus garasjene as

TILTAKSHAVER: Solbakken BRL D Major Forbusgate 27 1779 Halden		LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS Bruksveien 6, 1640 Råde	Tegnet av: L.E.Nilsen
TILTAKSADRESSE: Major Forbusgate 27 1779 Halden		PLAN, SNITT Garasje: 72,6m²	INTERNT PRO. NR GNR 62 BNR 127
Dato: 29.06.2022	Rev dato:	E-post: post@karlshus.no	Tegning nr.1 / Rev nr:
Tegning er Karlshusgarasjene AS sin eiendom. Tegninger kan kun benyttes til byggemelding og kjøp av garasje fra Karlshusgarasjene AS. Tegninger må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres			Tlf: 69 29 42 00

Ł·01

DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utspørningsmål beregnes av utførende.





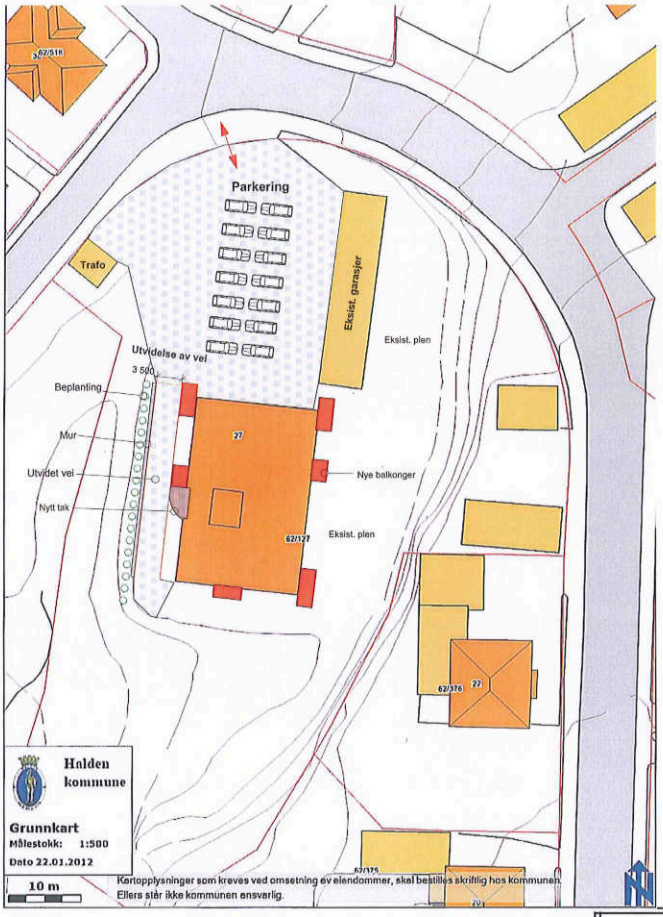


HØYBLOKKA
Major Forbusgt. 27

PROSJEKT: Rehab. Solbakken BRL Major Forbusgt. 27, 1776 Halden Halden kommune	TEGN.VEDR.: Forside perspektiver.		MÅLESTOKK	DATO: 27.12.12	ORGINAL FORMAT: A-3
TEGN. STATUS: Søknadstegninger	moth ARKITEKTER A.S Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no		TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR
			SAKSNR: 11030	TEGN.NR: 15	VEDLEGG NR.

E-02

DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utspenningsmål beregnes av utførende.





HØYBLOKKA
Major Forbusgt. 27

PROSJEKT: Rehab. Solbakken BRL, Major Forbusgt. 27, 1776 Halden, Halden kommune	TEGN.VEDR.: Situasjonsplan, perspektiv.	MÅLESTOKK: 1:500	DATO: 27.12.12	ORGINAL FORMAT: A-3
TEGN. STATUS: Søknadstegninger	moth ARKITEKTER A.S	TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR
	Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no	SAKSNR: 11030	TEGN.NR: 16	VEDLEGG NR.

E-04

DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utspørningsmål beregnes av utførende.



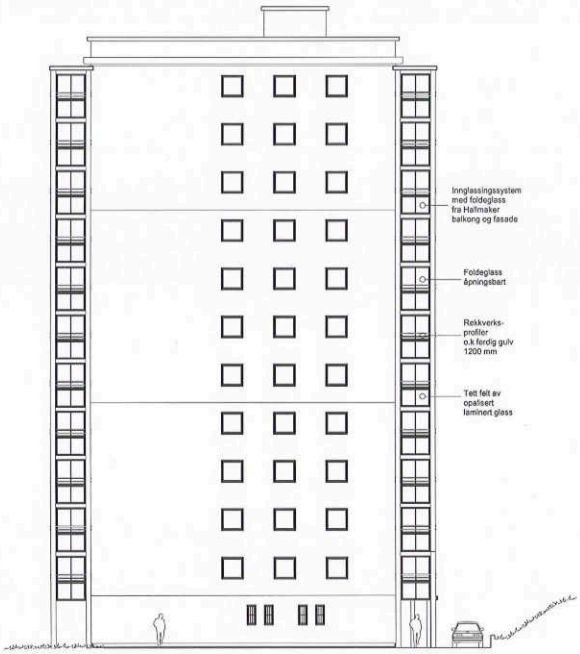
Etasje plan 1-11 etg.

HØYBLOKKA
Major Forbusgt. 27

PROSJEKT: Rehab. Solbakken BRL Major Forbusgt. 27, 1776 Halden Halden kommune	TEGN.VEDR.: Etasjeplan.	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 27.12.12	ORGINAL FORMAT: A-3
TEGN. STATUS: Søknadstegninger	moth ARKITEKTER A.S Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no	TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR:
		SAKSNR: 11030	TEGN.NR.: 18	VEDLEGG NR:

E-07

DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.



Fasade nord



Inngangsfasade vest

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utspørringsmål beregnes av utførende.

HØYBLOKKA
Major Forbusgt. 27

PROSJEKT: Rehab. Solbakken BRL Major Forbusgt. 27, 1776 Halden Halden kommune	TEGN.VEDR.: Fasader.		MÅLESTOKK: 1:200	DATO: 27.12.12	ORGINAL FORMAT: A-3
TEGN. STATUS: Søknadstegninger	moth ARKITEKTER A.S Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no		TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR:
			SAKSNR: 11030	TEGN.NR: 21	VEDLEGG NR:

E-08

DENNE TEGNING MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.



Fasade syd



Fasade øst

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utspørringsmål beregnes av utførende.

HØYBLOKKA
Major Forbusgt. 27

PROSJEKT: Rehab. Solbakken BRL Major Forbusgt. 27, 1776 Halden Halden kommune	TEGN.VEDR.: Fasader.		MÅLESTOKK: 1:200	DATO: 27.12.12	ORGINAL FORMAT: A-3
TEGN. STATUS: Søknadstegninger	moth ARKITEKTER A.S SIVILARKITEKT MNAL/MFA	Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no	TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR
			SAKSNR: 11030	TEGN.NR: 22	VEDLEGG NR.

Halden kommune

Byggesak

Reber Schindler Heis AS
Postboks 126
4702 VENNESLA

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/3637-7	062/0127	Charlotte D. Vassdal, 47 47 61 21	29.11.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 25.11.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN	062	0127		

Tiltakets art

Utskifting av eksisterende heis

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato:21.6.2016, vedtaksnr:2016/149.

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, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Charlotte D. Vassdal
ingeniør/saksbehandler byggesak

Kopi til interne:

Elisabeth Svendsen	Kommunalteknikk
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Siri Lindberg	Økonomi og plan
Mona Øraas	Geodata
Willy Elders	Miljø og landbruk
Mona Bech	Økonomi og plan

Kopi til eksterne:

Solbakken borettslag	Major Forbus gate 27	1776	HALDEN

HALDEN KOMMUNE

Erling Grimsrud AS
Flatebyveien 1
1792 TISTEDAL

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2021/7557 - 14	Eileen Jahren Jordan-Nilsen 47 47 61 21	18.08.2022

Ferdigattest - Major Forbus gate 27 - Nedgravde avfallscontainere

Ferdigattesten gis etter søknad datert 18.08.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for etablering av nedgravde avfallscontainere

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN	62	127		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 19.04.2022

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

Husnummer
Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88988

Klageadgang
Du kan klage 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

Eileen Jahren Jordan-Nilsen
saksbehandler/rådgiver
Byggesak

Godkjent av:Bernt-Henrik Hansen
Leder Enhet plan og miljø

Kopi til:

SOLBAKKEN BORETTSLAG	c/o Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6	1776	HALDEN	Ufordelt/sendt tilbake til arkiv
Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Mona Bech				Økonomi
Mona Øraas				Geodata
Siri Lindberg				Økonomi
Kåre Edvardsen				Renovasjon
Marit Nilsen				Kommunalteknikk
Brann og feiervesen				Brann og feiervesen

62/127

HALDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Svenskegt. 6, 1750 Halden
Telefon (09) 17 45 00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 312-B/90
BYGGEPLASS: Solbakken Borettslag GNR/BNR:
BYGGHERRE: Solbakken Borettslag v/ HABO Nils Stubsgt. 1
ANMELDER: KONE HEIS A/S, PB. 57 0808 OSLO 8
ANSVARSHAVENDE: KONE HEIS A/S
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Heis Hovedreprasjon

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

Arbeid spesifisert av Norsk Heiskontroll

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Etter avtale med NHK

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER ER FERDIGE.FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden,den 19/12-1990

Morten Kjelbo
avd.ing.

Kopi: KONE HEIS A/S

Norsk HeisKontroll

Arkivkode
22 -03- 1991
Sakebeh. KN | Kassasjon

Halden kommune,
Teknisk etat - Bygningsrådet,
Svenskegt. 6,
1750 HALDEN.

Oppegård, 20. mars 1991.

FERDIGMELDING AV HEIS.

STED.....: Solbakken Borettslag, Major Forbusgt. 27.
KOMMUNE....: Halden.
LEVERANDØR.: Kone Heis A/S.
ANL.NR.....: F.nr. 6064 / 1990.
NHK.NR.....: **60101 00394.**

Manglene i henhold til vedlagte byggeplassrapport fra ferdigbefaring den 19/12-90, er meldt utbedret.

Heisen kan settes i drift når brukstillatelse fra bygningsrådet foreligger.

Vi ber Dem sende oss kopi av brukstillatelsen.

Med vennlig hilsen
Norsk Heiskontroll

Arne Tyrihjel.
Arne Tyrihjel

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Til. Borettslaget Solbakken
Habo,Svenskegt 5
1750 Halden.

Journalnr.
199/67
Dato, avsluttende synsforr.
6/2-70

Arbeidssted	Solbakken Matr.nr.372 og 355 g 1 Halden
Arbeidets art	Nybygg i mur og betong.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Borettslaget Solbakken, Halden Boligbyggelag.
Byggemelder	A.L. Norske Boligbyggelags(Østfold avd.kontor.)
Ansvarshavende	Entrepenør. Arne Norsted, Halden

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Halden den 6/2-70

for BYGNINGSSJEFEN I HALDEN.

bygningskontrollør.

Halden Kommune
Tjenestegren kommunalteknikk
Svenskegt. 6
1776 Halden

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl)
av 14.juni 1985 §99, nr.1

Saksnr	Løpenr
99/01848	23407/00

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kolås Eftf. A/S **Nedre Bankegate 34** **1771 HALDEN**	**Solbakken borettslag co/HABO** **Major Forbusgt. 27** **1776 HALDEN**

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	62	**127**		

Spesifikasjon

Tiltakets art

Utkobling av septiktank

Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Saksnr
Regulerings- og byggesaksavdelingen	03.10.00	124/99

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Halden	3. oktober 2000	GODKJENT 3/10 -2000 Halden Kommune, Byggesakseksjonen Øystein Gaulin avdelingsingeniør

Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett

Kjell Harlem's Gravemaskiner A/S, Brattåsveien 8, 1793 Tistedal	Funksjon	UTF.KUT 150.2 Grunn og terrengarbeider
	Funksjon	
	Funksjon	

Kopi sendt: Renseanlegget
Avgiftskontoret v/Berit Svanberg

046
✓

FERDIGMELDING FOR VA-ANLEGG

Kommunens stempel 99/1848 8

28 SEPT 2000

62/127

REB 046

Eiendommens adresse: Major Forbusgt. 27.	Gnr: 62	Bnr: 127	Fnr:
Tiltakshavers navn: Solbakken borettslag HALDEN	Adresse: Major Forbusgt. 27.		
Ansvarlig rørlegger: Kolås E~~ff~~ A/S.	Adresse: Nedre Bankegt. 34.		

Tiltak på eiendommen:

er utført i henhold til tillatelsen og arbeidet meldes herved ferdig.

Halden, 15/9 ~~19~~ 2000

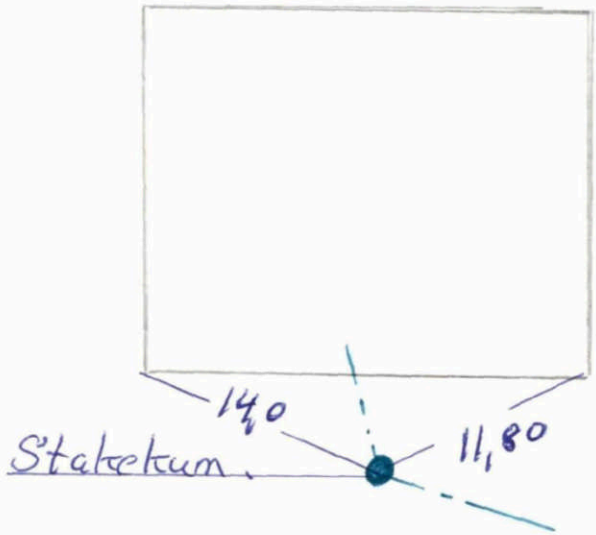
Øivind Baldre.

Signatur ansvarlig rørlegger

KOLÅS EFF. AS
Autorisert Rørleggerforretning
NEDRE BANKEGT. 34, 1771 HALDEN
TLF. 69 19 07 00 FAX 69 19 07 01
ORG: NR. NO 837 576 652 MVA

Skisse

Major Forbusgt.



FERDIGMELDING FOR VA-ANLEGG

Kommunens stempel			
Eiendommens adresse: Busterudgt. 22	Gnr:	Bnr:	Fnr:
Tiltakshavers navn: Solbalden borettslag 1H7BO	Adresse:		
Ansvarlig rørlegger: Kolås Eftf 17/5	Adresse: Nedre Bankegt. 34.		

Tiltak på eiendommen:

er utført i henhold til tillatelsen og arbeidet meldes herved ferdig.

Halden, 15/9 ~~19~~ 2000

Øivind Baldee.

Signatur ansvarlig rørlegger

KOLÅS EFTF. AS
Autorisert Rørleggerforretning
NEDRE BANKEGT. 34, 1771 HALDEN
TLF. 69 19 07 00 FAX 69 19 07 01
ORG: NR. NO 837 576 652 MVA

Skisse



Busterud gt.

Halden kommune

Byggesak

Erling Grimsrud A/S
Flatebyveien 1A
1792 TISTEDAL

Att. Dag Thore Stangebråten

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2013/751-6	062/0127	Cathrine Heen Mellevold, 47 47 61 21	23.05.2013

Ferdigattest.

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

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

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN	**062**	**0127**		

Spesifikasjon

Tiltakets art
Omlegging av utvendig VA-anlegg for boligblokk – nye ledninger for vann, overvann og spillvann, alt på egen eiendom.

Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Vedtaksnr
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	18.02.2013	VA-2013/13

Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1 eller 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d.). Det vises til innsendte søknad om ferdigattest datert 23.03.2013 med tilhørende dokumenter mottatt 03.04.2013.
	Ansvarlig søker bekrefter i søknad om ferdigattest at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest gitt i pbl § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.

Postadresse: Postboks 150, 1751 Halden
E-post: postmottak@halden.kommune.no
Besøksadresse: Svenskegata 6
Internett: www.halden.kommune.no
Telefon: 69 17 45 00
Telefaks: 69 18 00 58
Bank: 6120.05.74035
Org.nr:

Klageadgang.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Asbjørn Montelius
leder

Cathrine Heen Mellevold
avd.ingeniør

Kopi til:

Roar Signebøen				Teknisk Drift
Elisabeth Svendsen				Teknisk Forvaltning
Willy Elders				Miljø og landbruk
Solbakken borettslag	Major Forbus gate 27	1776	HALDEN	

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

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

Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Halden kommune

Byggesak

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2013/1208-6	062/0127	Lars Thowsen, 47 47 61 21	03.04.2014

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 02.04.2014 , jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Busterudgata 22, 1776 HALDEN	**062**	**0127**		

Spesifikasjon		
Tiltakets art		
Rehabilitering, etterisolering og tak over inngang.		
Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Vedtaksnr
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	03.04.2013	01.03.2013

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Lars Thowsen
byggesaksbehandler

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

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

Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

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

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

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

HALDEN KOMMUNE

Karlshusgarasjene AS
Bruksveien 6
1640 RÅDE
Norway

Deres referanse:	Vår referanse:	Saksbehandler:	Dato:
	2022/6691 - 13	Dag Borge Svendsen 47 47 61 21	14.12.2022

Midlertidig brukstillatelse – Deler av tiltaket

Major Forbus gate 27 – gnr. 62 bnr. 127

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad datert 09.12.22 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Bygg A: Tre garasjeseksjoner med samlet bebygd areal (BYA) 54,6 m² og samlet bruksareal (BRA) 50,1 m²

Bygg B: Syv garasjeseksjoner med samlet BYA 126 m² og BRA 118 m²

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN	62	127		

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak av 28.10.22.

Bygg A og B er opplyst til å være ferdigstilt men det gjenstår arbeider for garasjeseksjon C og D.

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

Ansvarlig søker har opplyst at søknad om ferdigattest vil bli innsendt **30.01.23** for hele

byggeprosjektet.

Gebyr
Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ gjeldende fra 01.01.2022.

Gebyrregulativet § 3-1 bokstav D kulepunkt 1: For midlertidig brukstillatelse tilkommer et gebyr på **kr 5.100,-**.

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

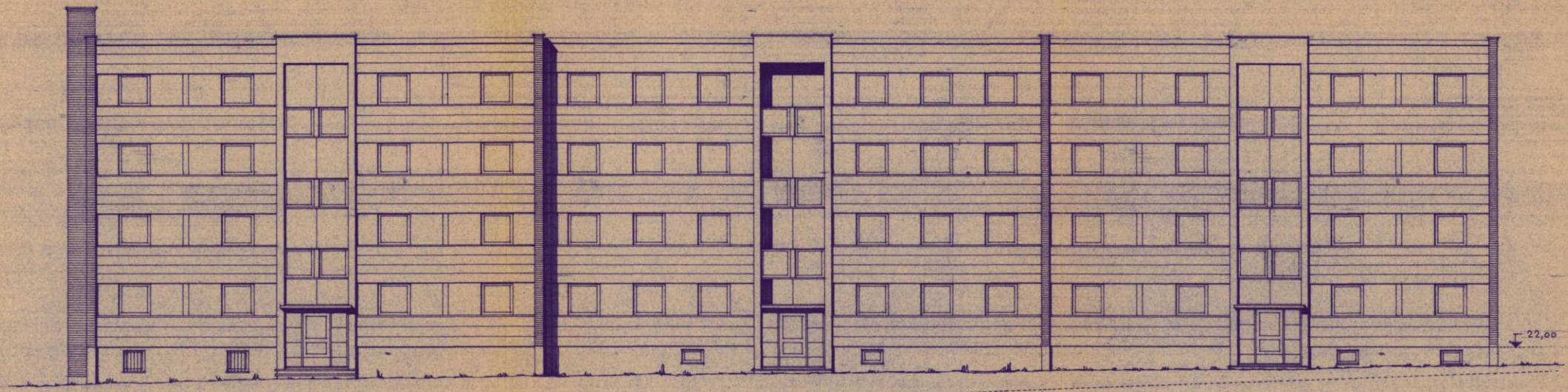
Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Dag Borge Svendsen
juridisk rådgiver
Byggesak

Godkjent av:Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Kopi til:

Willy Elders	Byggesak
Kawa Sadeq	Kommunalteknikk
Mona Bech	Økonomi
Siri Lindberg	Økonomi
Mona Øraas	Geodata
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Robert Gundersen Johansen	Renovasjon
Brann og feiervesen	Brann og feiervesen



GATELINJE

MOT NORDØST - BUSTERUDGATA

Utgår

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 19 67
Bygningssjefen i Halden den 10/7 19 67
Ole Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGT.

TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER.
FASADE

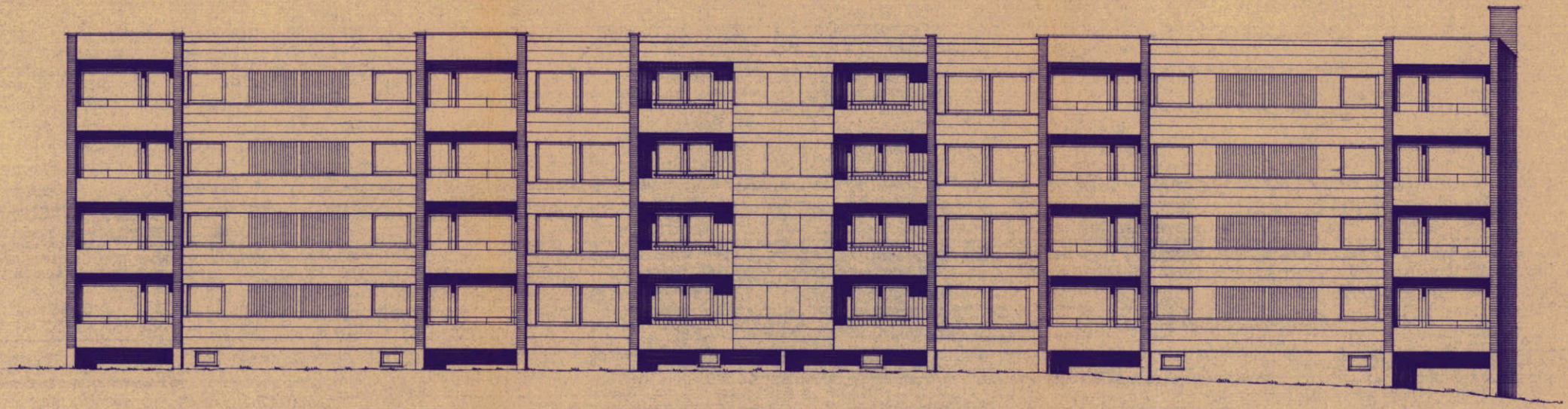
MÅL: 1:100
TEGNET: 8-5-1967
SIGN. K-AA.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6526 - 04

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG. TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT SYDVEST

Utgår

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 8/7 1967
Sak nr. 248 1967
Bygningssjefen i Halden den 10/7 1967
Ole Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B. B. L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGT.

TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER

FASADE

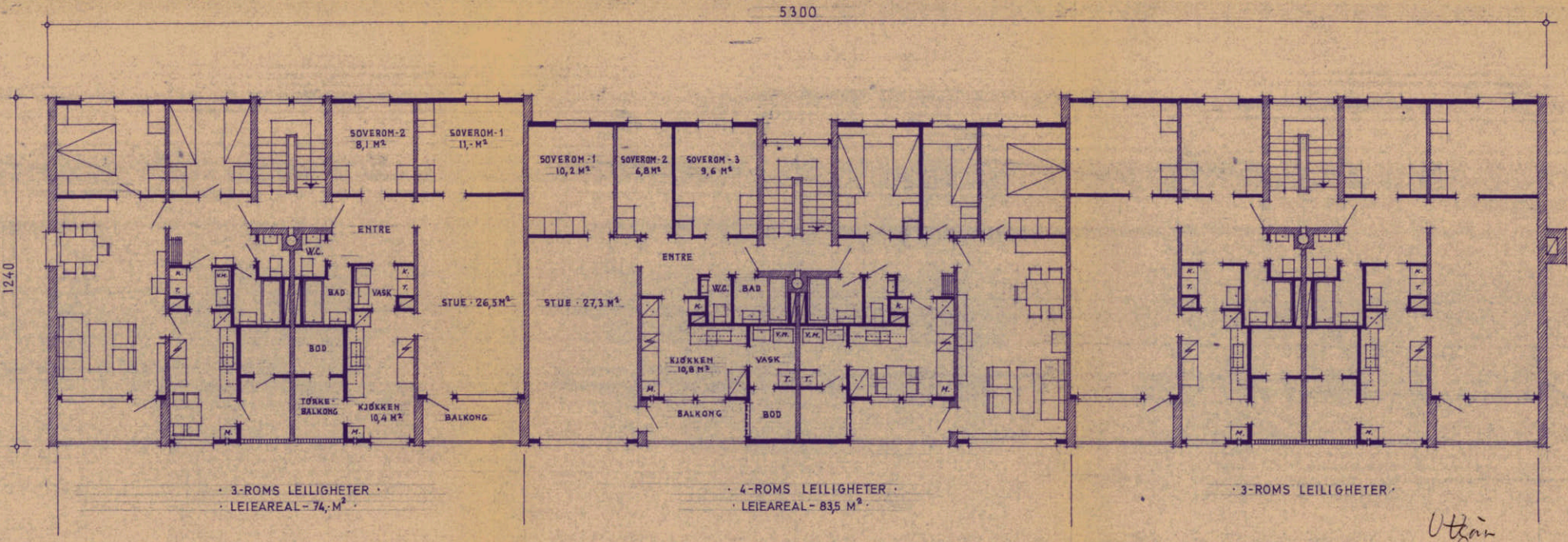
MÅL: 1:100
TEGNET: 8-5-1967
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6526-03

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Utgår

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 1967
Bygningssjefen i Halden den 6/7 1967
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B. B. L.
SOLBAKKPARKEN / BUSTERUDGATA

TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER
ETASJEPLAN.

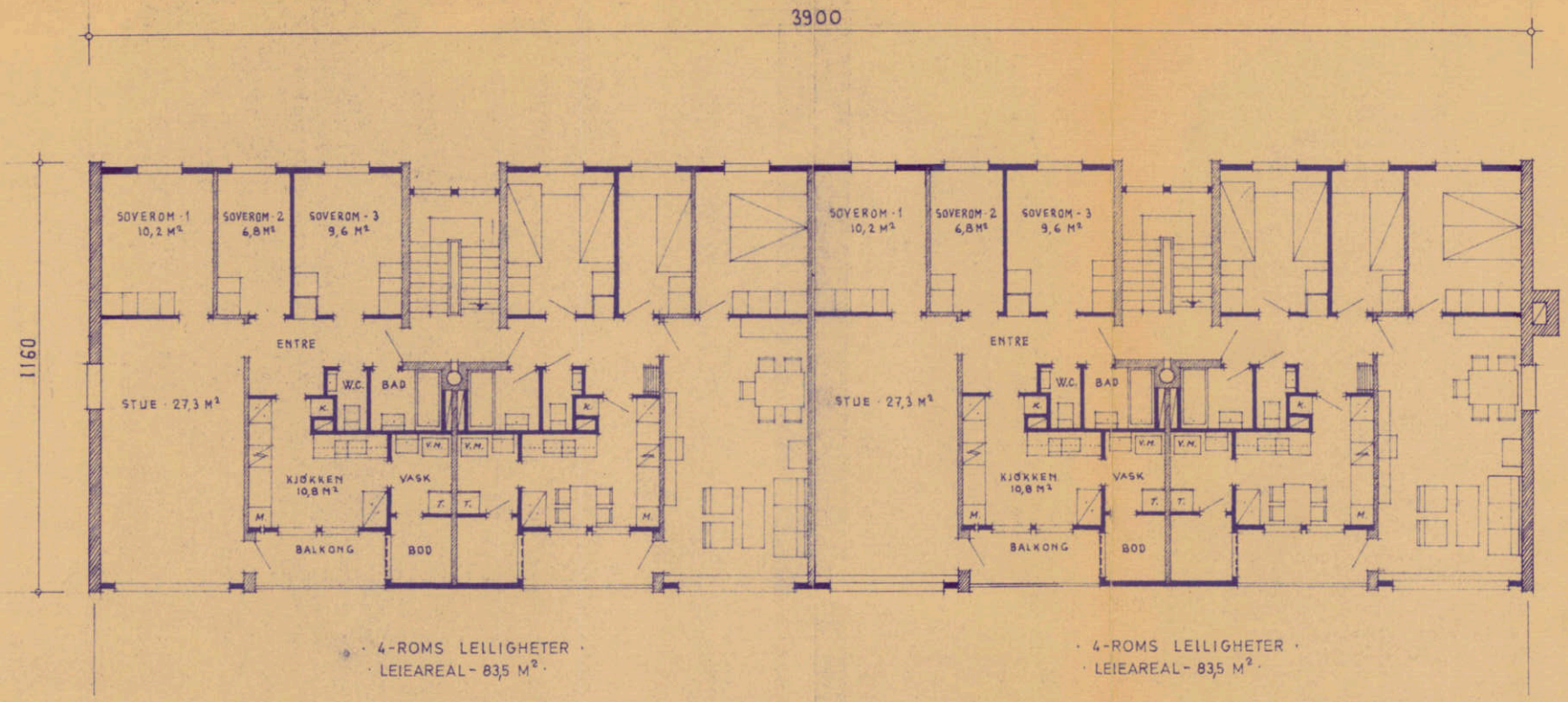
MÅL: 1:100
TEGNET: 8-5-1967
SIGN K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6526-02

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



· 4-ROMS LEILIGHETER ·
· LEIEAREAL - 83,5 M² ·

· 4-ROMS LEILIGHETER ·
· LEIEAREAL - 83,5 M² ·

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 6/7 19 67
Sak nr. 248 19 67
Bygningssjefen i Halden den 10/7 1967
Th. Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN / BUSTERUDGATA.

TEGN. TITTEL
LANGBLOKK
4 ETASJER.

ETASJEPLAN.

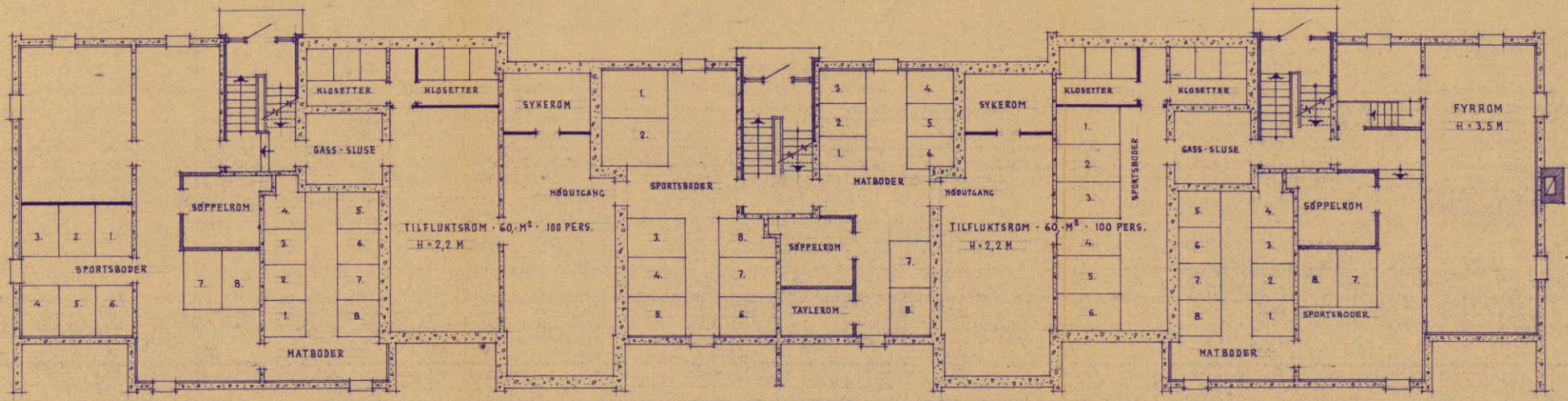
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

MÅL: 1 : 100
TEGNET: 4. JULI 1967
SIGN. K.AA.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6526 - 02

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Utgår

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 1967
Bygningssjefen i Halden den 10/7 1967
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGATA

TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER.
KJELLERPLAN.

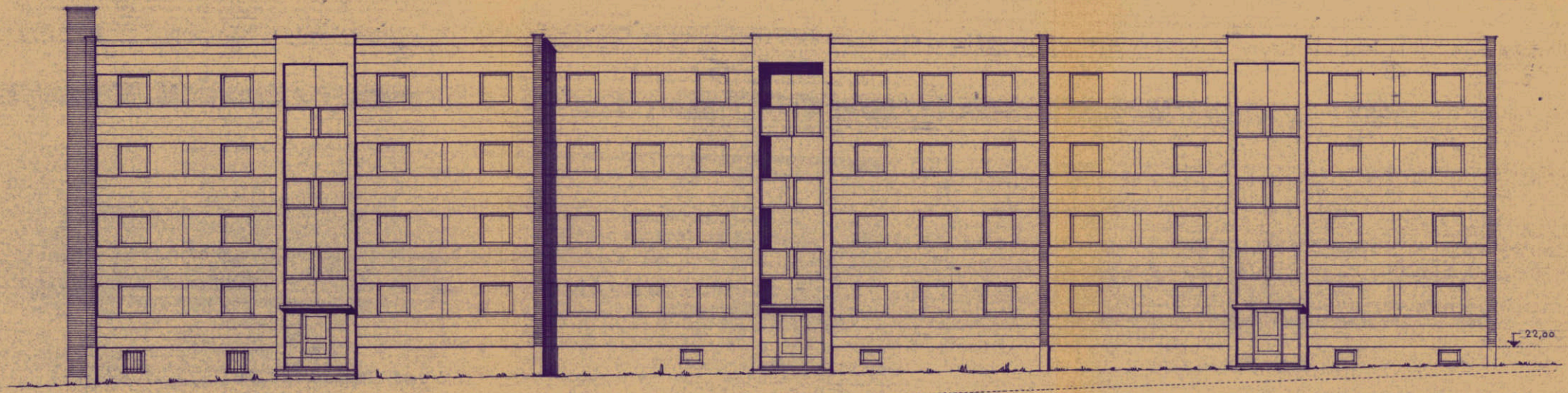
MÅL 1:100
TEGNET 8-5-1967
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6526-01

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Utgår

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGT.

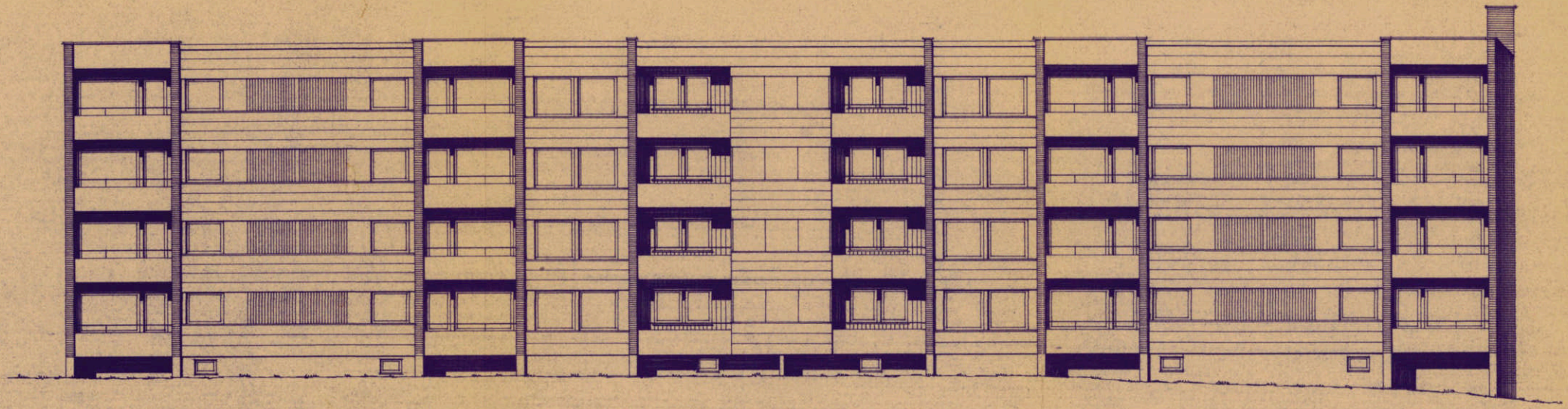
TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER.
FASADE

MÅL: 1:100
TEGNET: 8-5-1967
SIGN K.AA.

RETTET DATO
TEGN. NR. 6526-04

NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



MOT SYDVEST

Utgår

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGT.

TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER

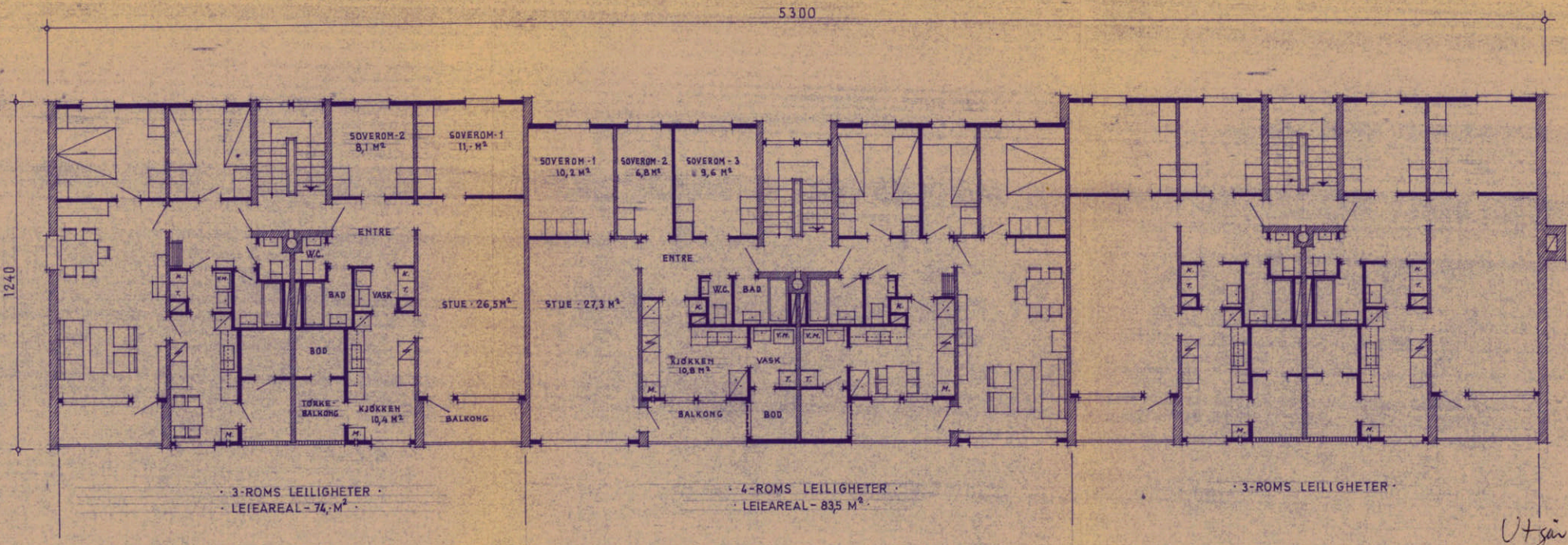
FASADE

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

MÅL: 1:100
TEGNET 8-5-1967
SIGN K.AA.

RETTET DATO
TEGN. NR.
6526-03

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Utsn

OPPDR. GIVER
HALDEN B. B. L.
SOLBAKKPARKEN / BUSTERUDGATA

TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER

ETASJEPLAN.

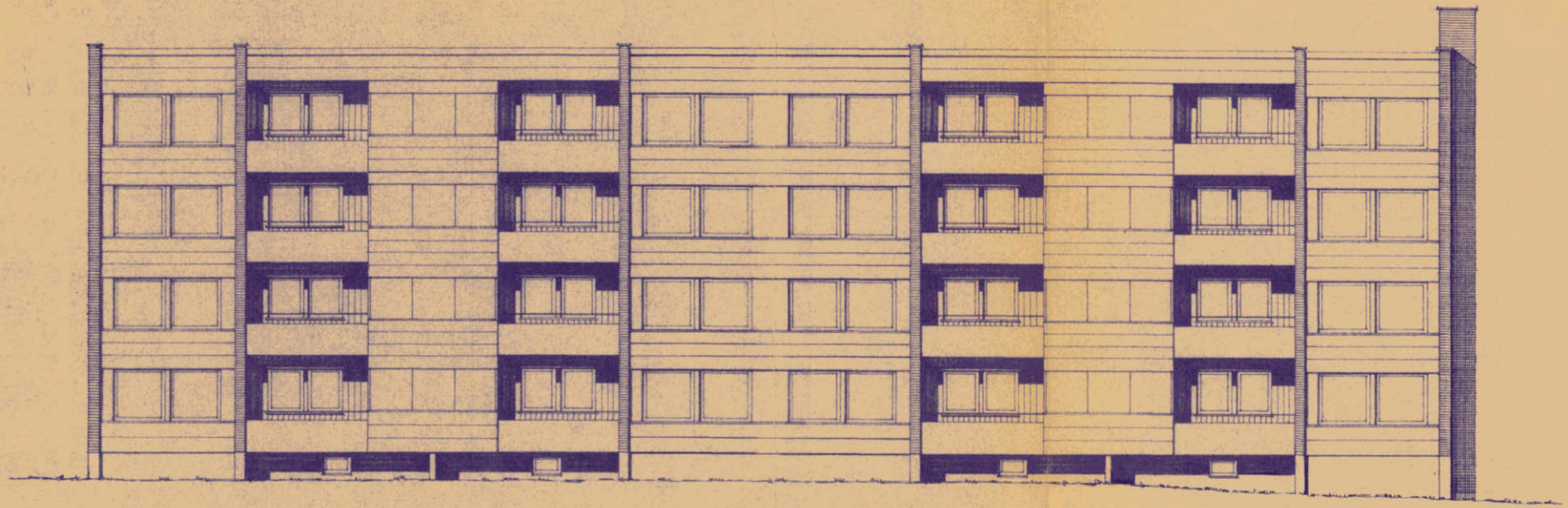
MÅL: 1:100
TEGNET: 8-5-1967
SIGN. K.AA.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6526-02

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT SYDVEST

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 1967
Bygningssjefen i Halden den 10/7 19 67
Ole. Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. SITER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGT.

TEGN. TITLER
LANGBLOKK
4 ETASJER
FASADE

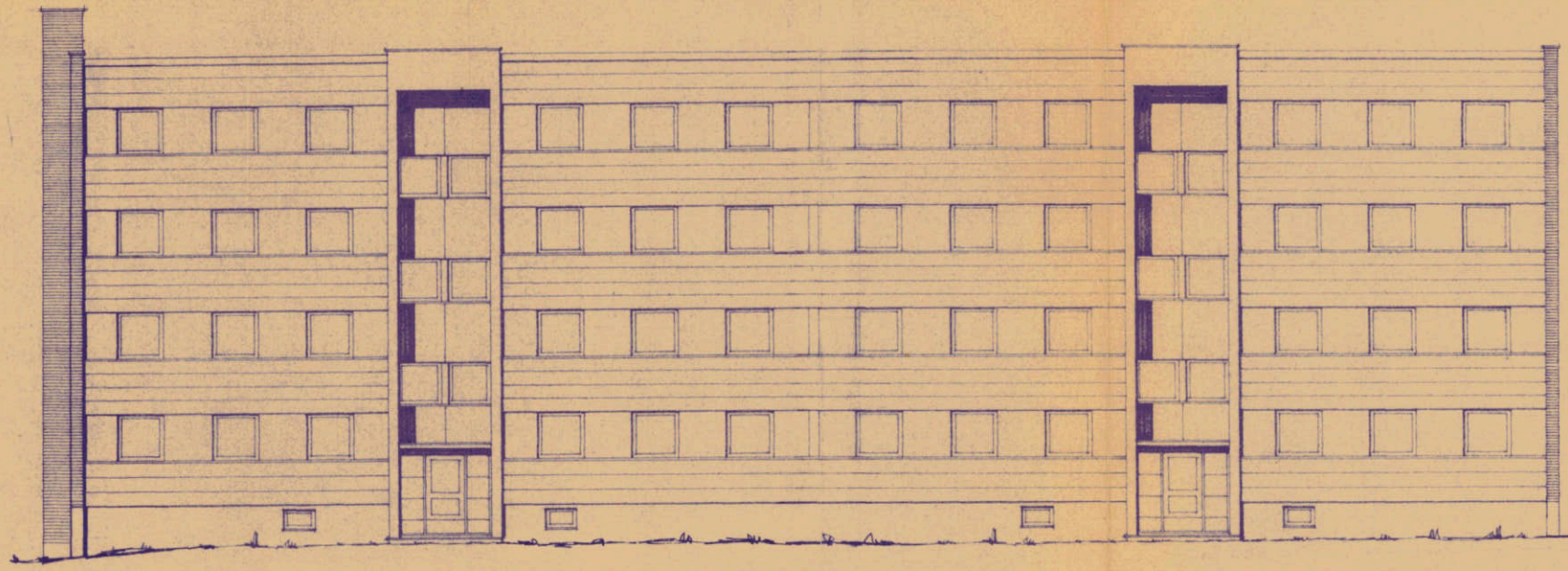
MÅL: 1 : 100
TEGNET: 4. JULI 1967
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR. 6526 - 03

NBBL AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT NORDØST · BUSTERUDGATA

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 1967
Bygningssjefen i Halden den 10/7 1967
Ole Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN / BUSTERUDGATA

TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER.
FASADE.

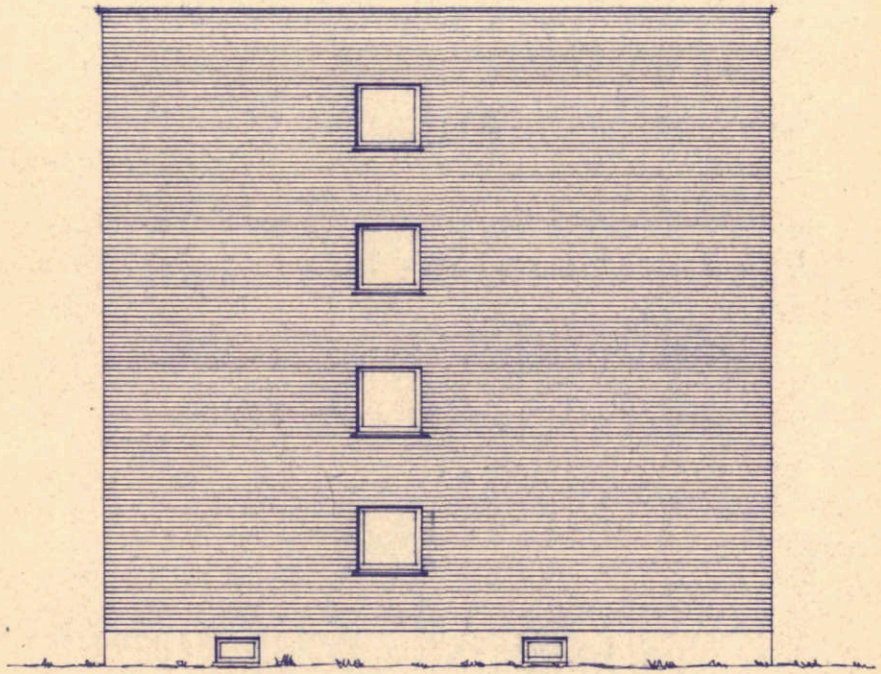
MÅL: 1:100
TEGNET 4. JULI 1967
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

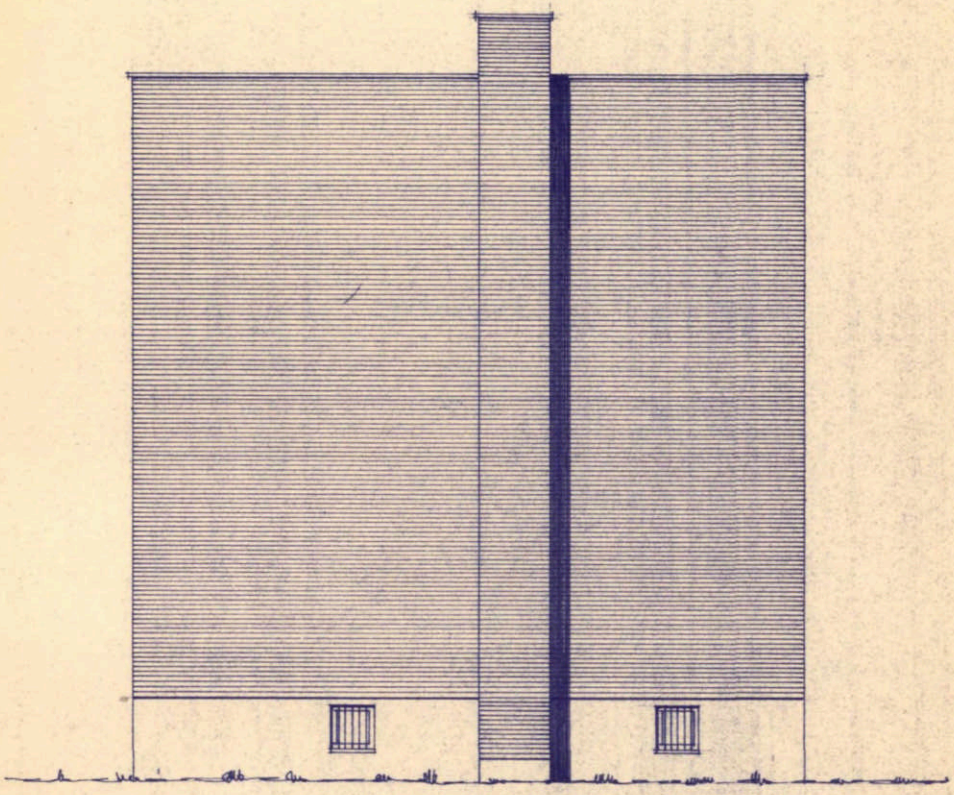
TEGN. NR
6526-04

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT
PILEGT. 61 S.BORG TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT NORDVEST



MOT. SYDØST

Utgår

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 19
Bygningssjefen i Halden den 10/7 1967
Chr. Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGATA.

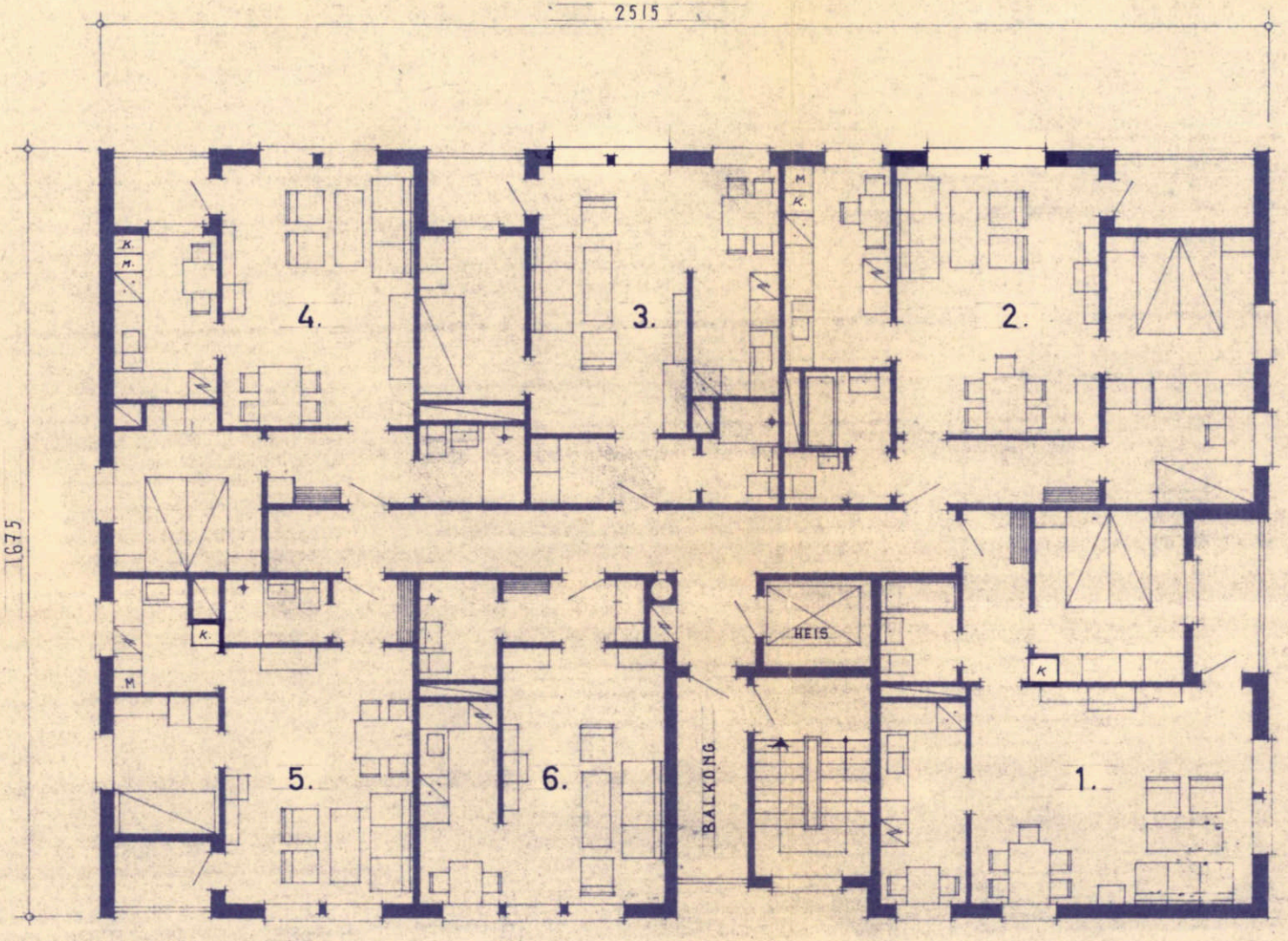
TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER.
GAVLER.

MÅL: 1:100
TEGNET: 8-5-1967
SIGN. K.AA.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6526-05

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899



1. : 60,- M² • 2-ROMS LEILIGHET • 2 SENGER.
2. : 68,- M² • 3-ROMS LEILIGHET • 3 SENGER.
3. : 46,- M² • 2-ROMS LEILIGHET • 1 SENG.
4. : 52,- M² • 2-ROMS LEILIGHET • 2 SENGER.
5. : 42,- M² • 2-ROMS LEILIGHET • 1 SENG.
6. : 36,- M² • HYBELLEILIGHET • 1 SENG.

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN.

TEGN. TITEL
HØYHUS
11 ETASJER

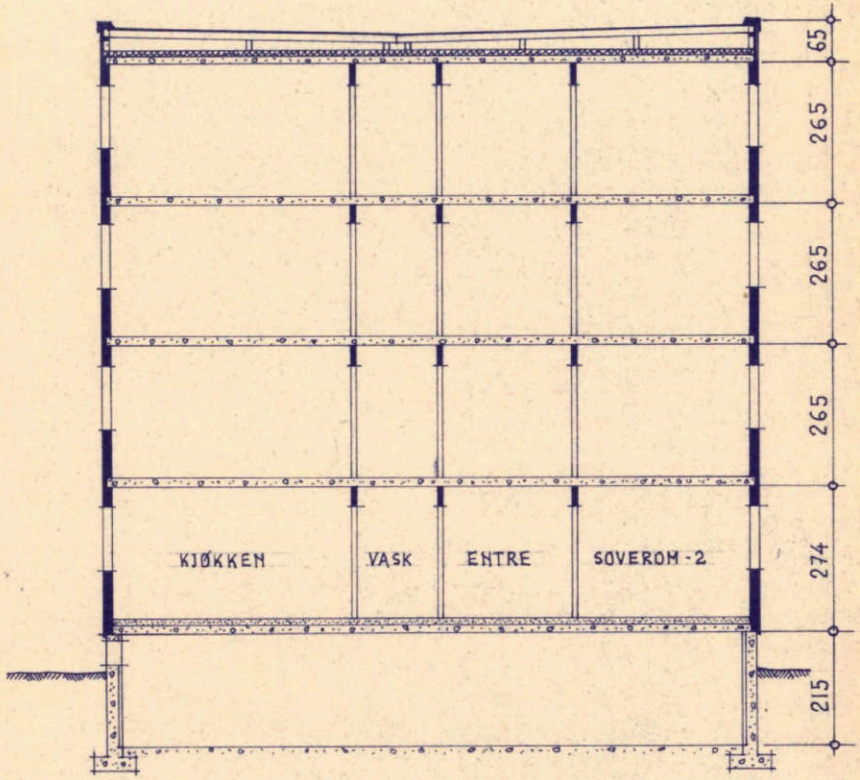
ETASJEPLAN.

MÅL: 1:100
TEGNET: 18. MAI 1967
SIGN. K.AA.

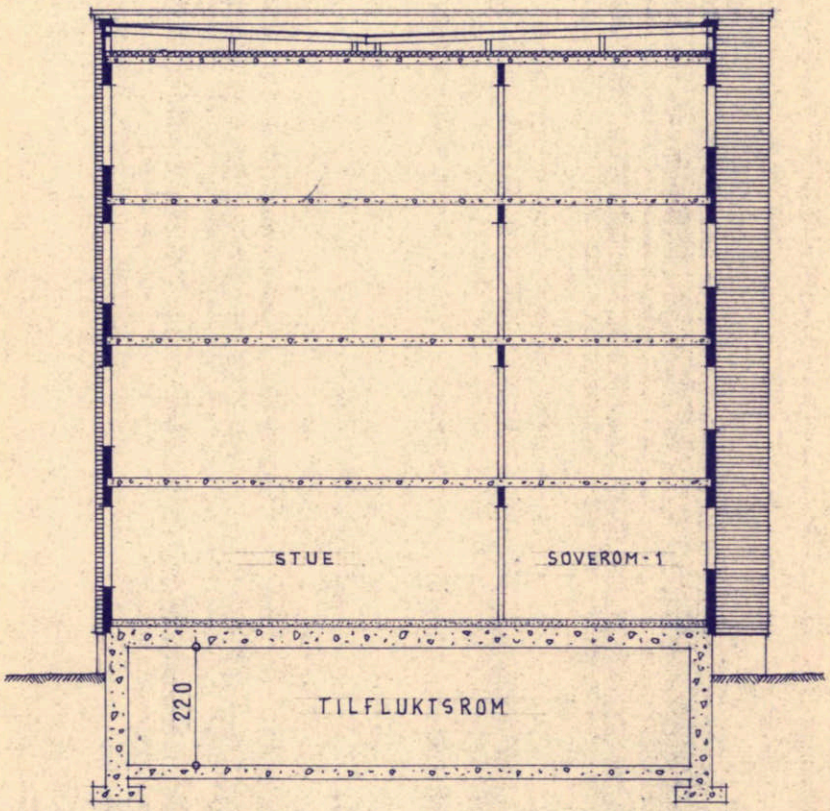
RETTET | DATO

TEGN. NR.
6526-H.02

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899



• 3 - ROMS LEILIGHETER •



• 4 - ROMS LEILIGHETER •

Utgår

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 19 67
Bygningssjefen i Halden den 26/7 1967
Ole. Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGATA

TEGN. TITEL
LANGBLOKK-
4 ETASJER.

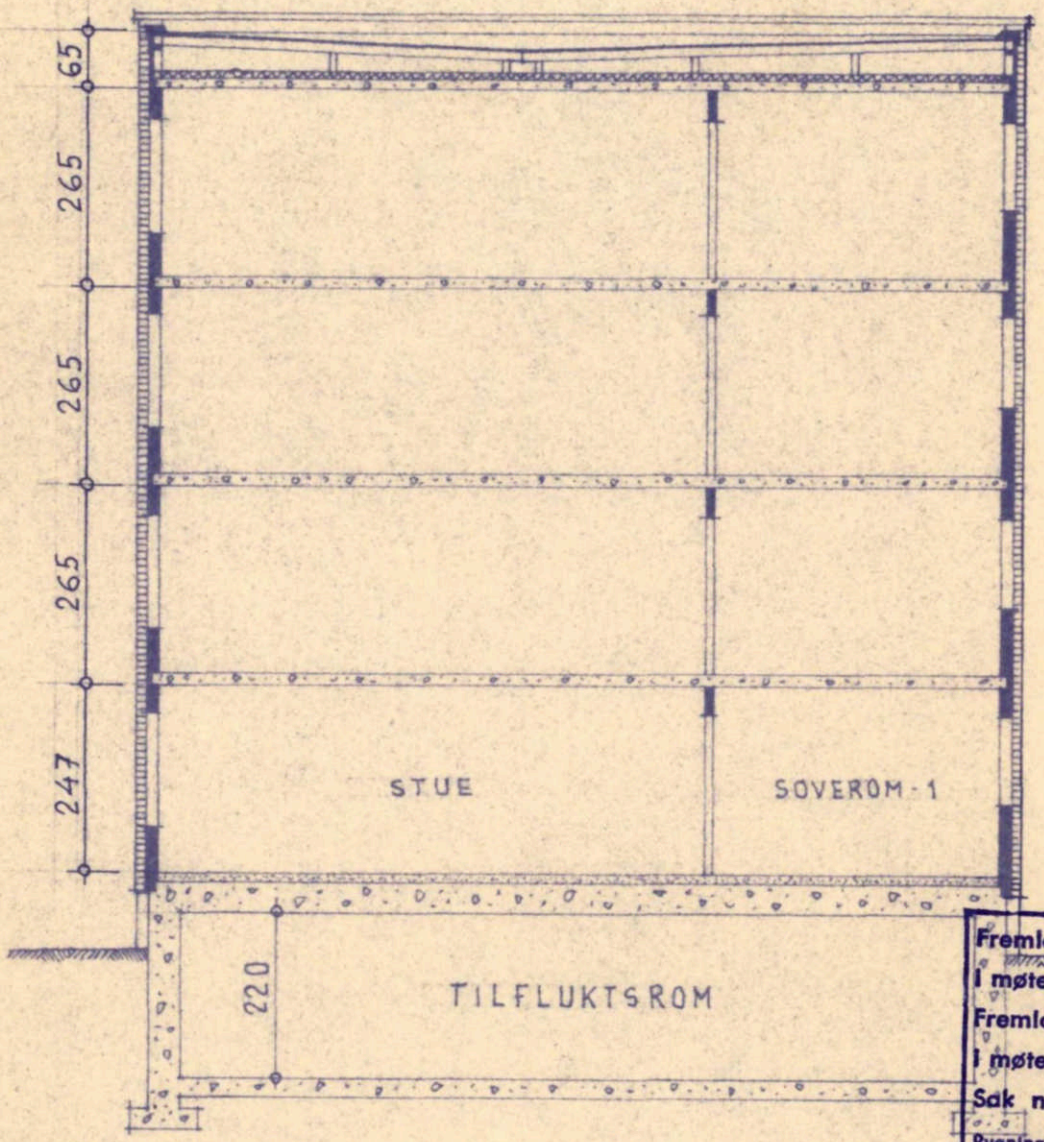
TVERRSNITT

MÅL: 1:100
TEGNET: 31-MAI-1967
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6526 - 06

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899



Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 1967
Bygningssjefen i Halden den 10/7 1967
Odd. Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGATA

TEGN. TITEL
LANGBLOKK-
4 ETASJER.

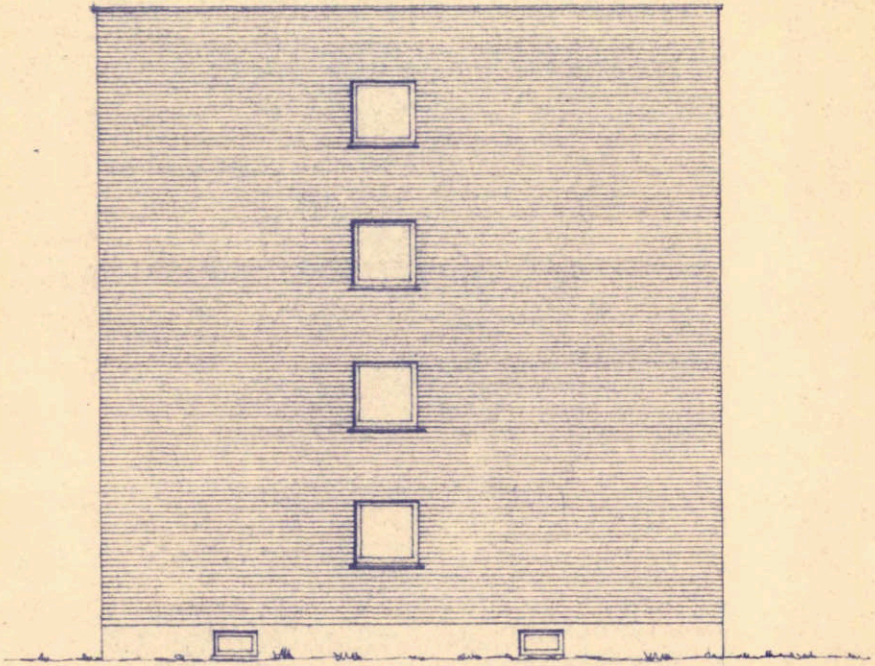
TVERRSNITT

RETTET | DATO

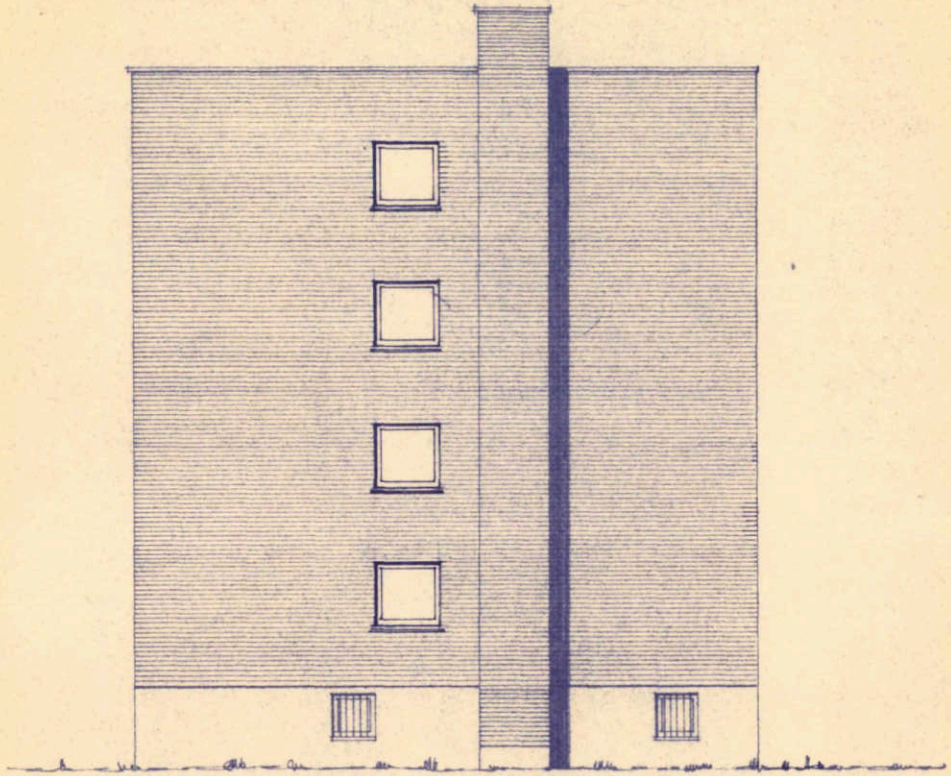
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD: ARKT. KONT
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

MÅL: 1:100
TEGNET: 31-MAI-1967
SIGN. K.AA.

TEGN. NR.
6526 - 06



MOT NORDVEST



MOT SYDØST

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd	
I møte den	19
Fremlagt for Halden Bygningsråd	
I møte den 6/7	1967
Sak nr. 248	1967
Bygningssjefen i Halden den 10/7	1967

Bygningssjef

OPPDR. GIVER

HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN / BUSTERUDGATA.

TEGN. TITEL

LANGBLOKK
4 ETASJER.

GAVLER.

MÅL: 1:100

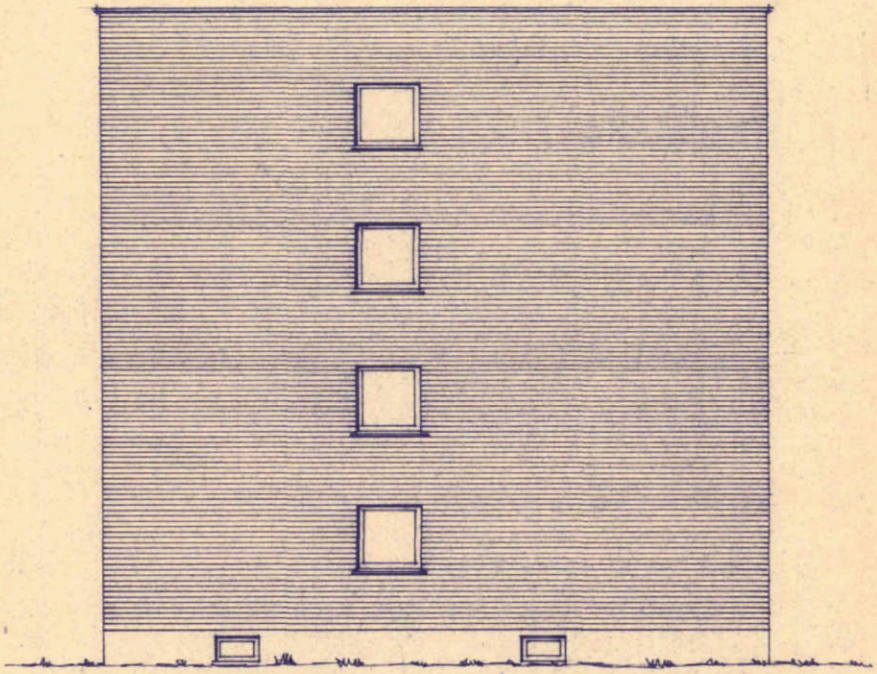
TEGNET: 8-5-1967

SIGN. K.AA.

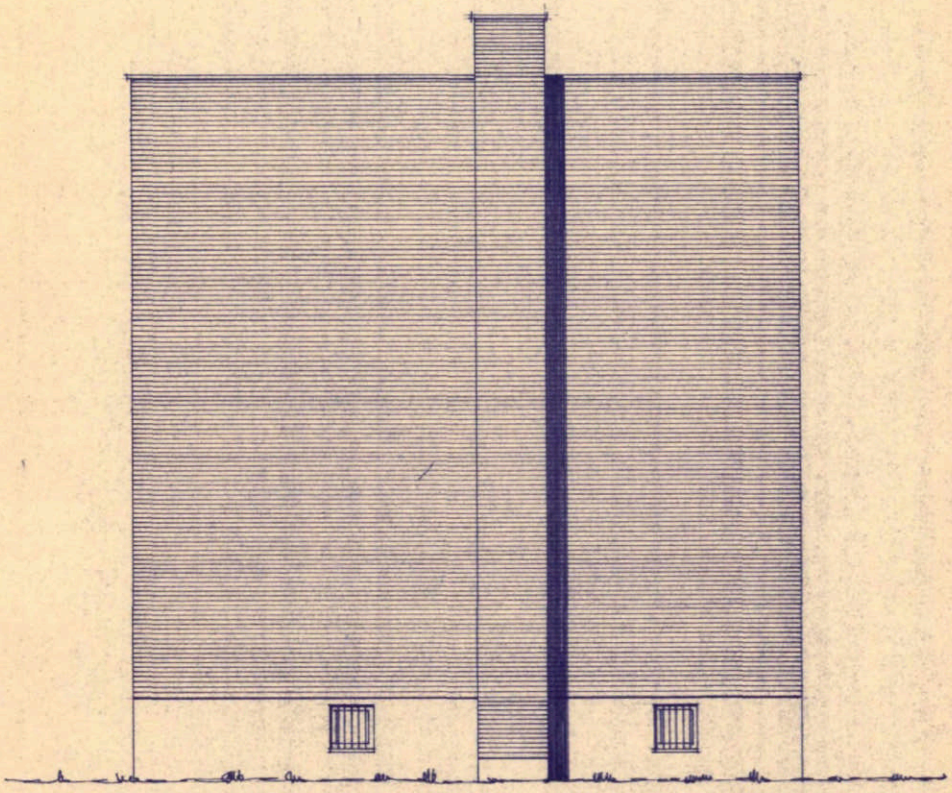
RETTET | DATO

TEGN. NR. 6526 - 05

NBBL AL. NORSK BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899



MOT NORDVEST



MOT SYDØST

Utgår

OPPDR. GIVER

HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN / BUSTERUDGATA.

TEGN. TITEL

LANGBLOKK
4 ETASJER.

GAVLER.

MÅL: 1:100

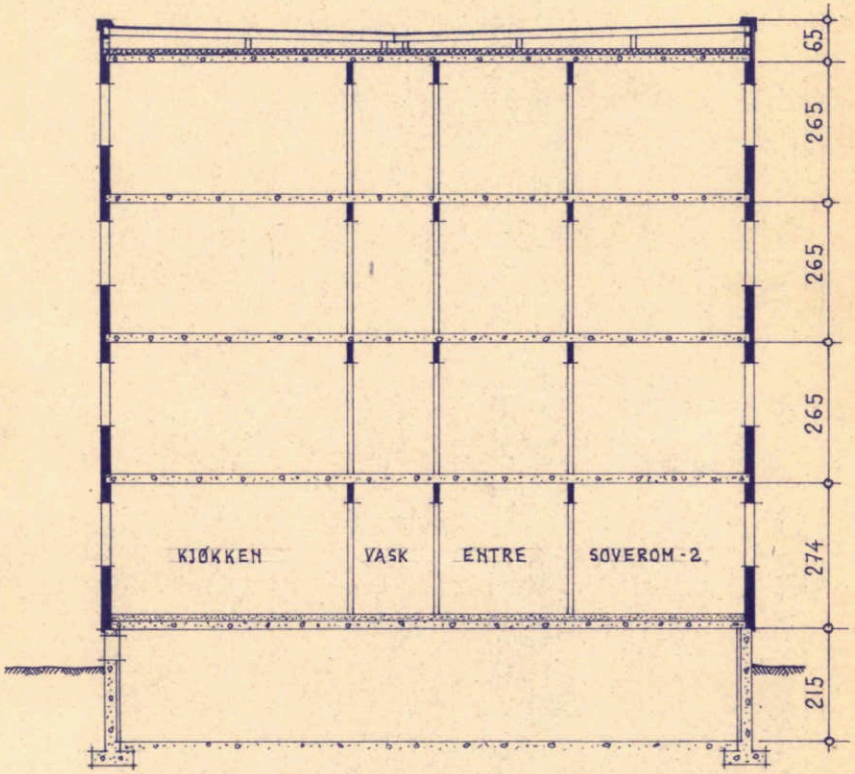
TEGNET: 8-5-1967

SIGN. K.AA.

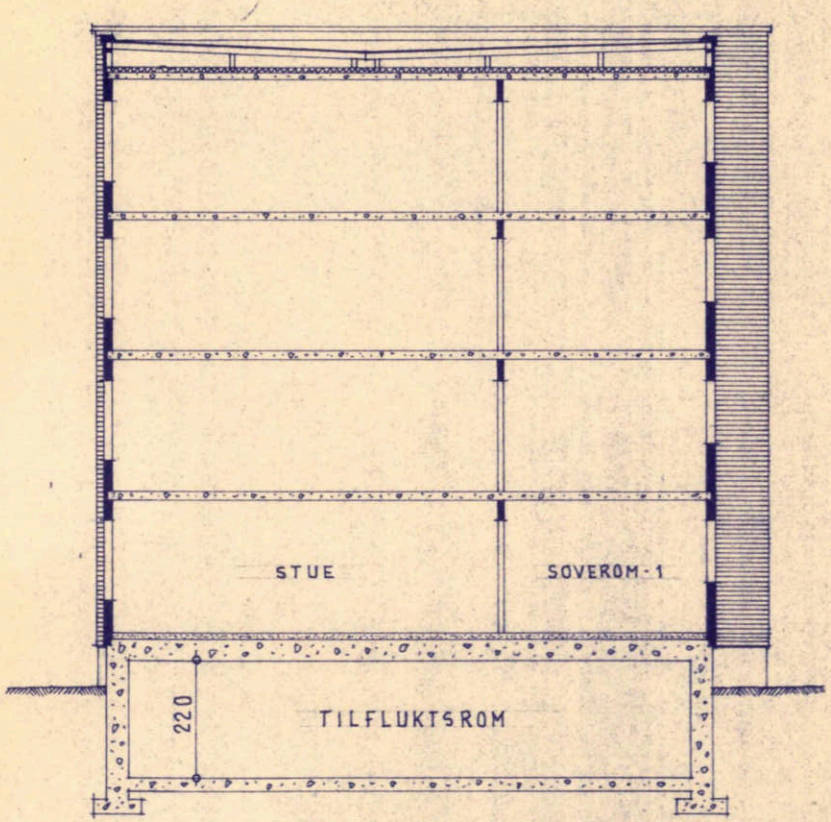
RETTET | DATO

TEGN. NR. 6526 - 05

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899



• 3 - ROMS LEILIGHETER •



• 4 - ROMS LEILIGHETER •

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGATA

TEGN. TITEL
LANGBLOKK-
4 ETASJER.

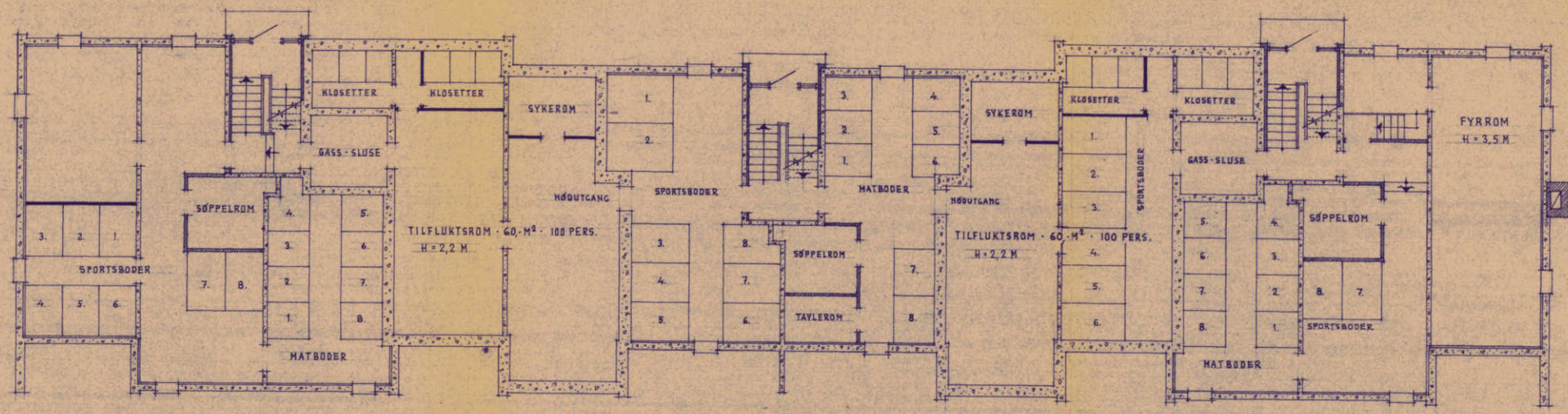
TVERRSNITT

MÅL: 1:100
TEGNET: 31-MAI-1967
SIGN. K.AA.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6526 - 06

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899



OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN/BUSTERUDGATA

TEGN. TITEL
LANGBLOKK
4 ETASJER.
KJELLERPLAN.

MÅL: 1:100
TEGNET: 8-5-1967
SIGN. K.AA.

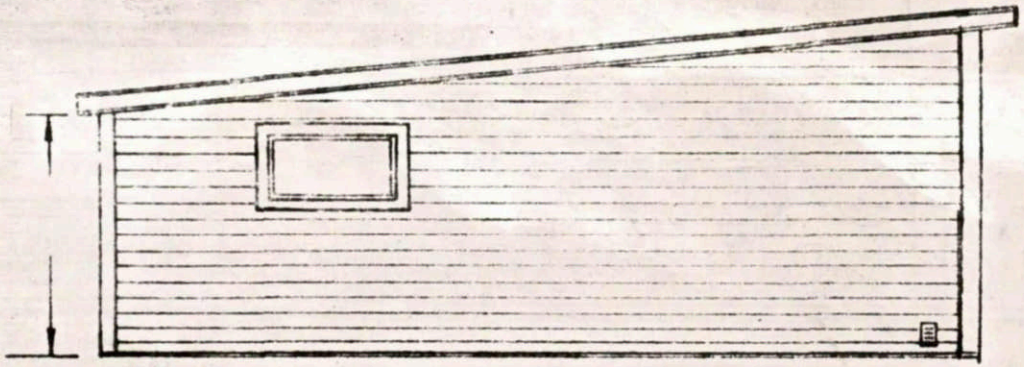
RETTET | DATO

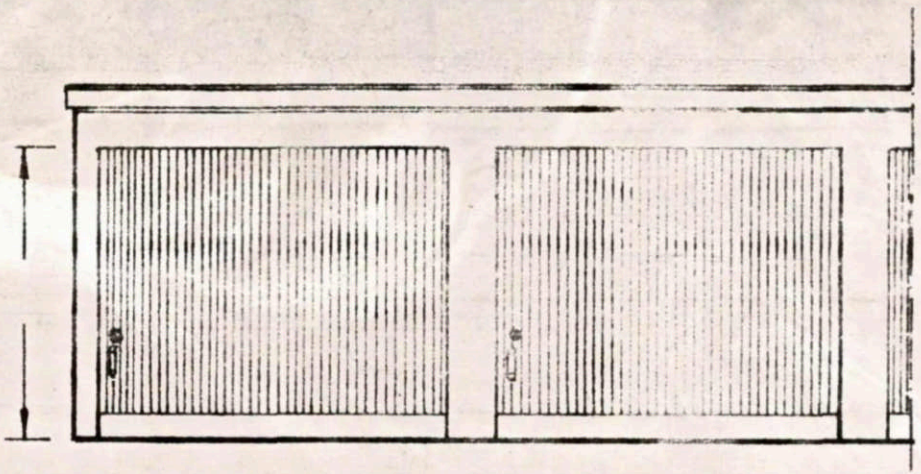
TEGN. NR.
6526 - 01

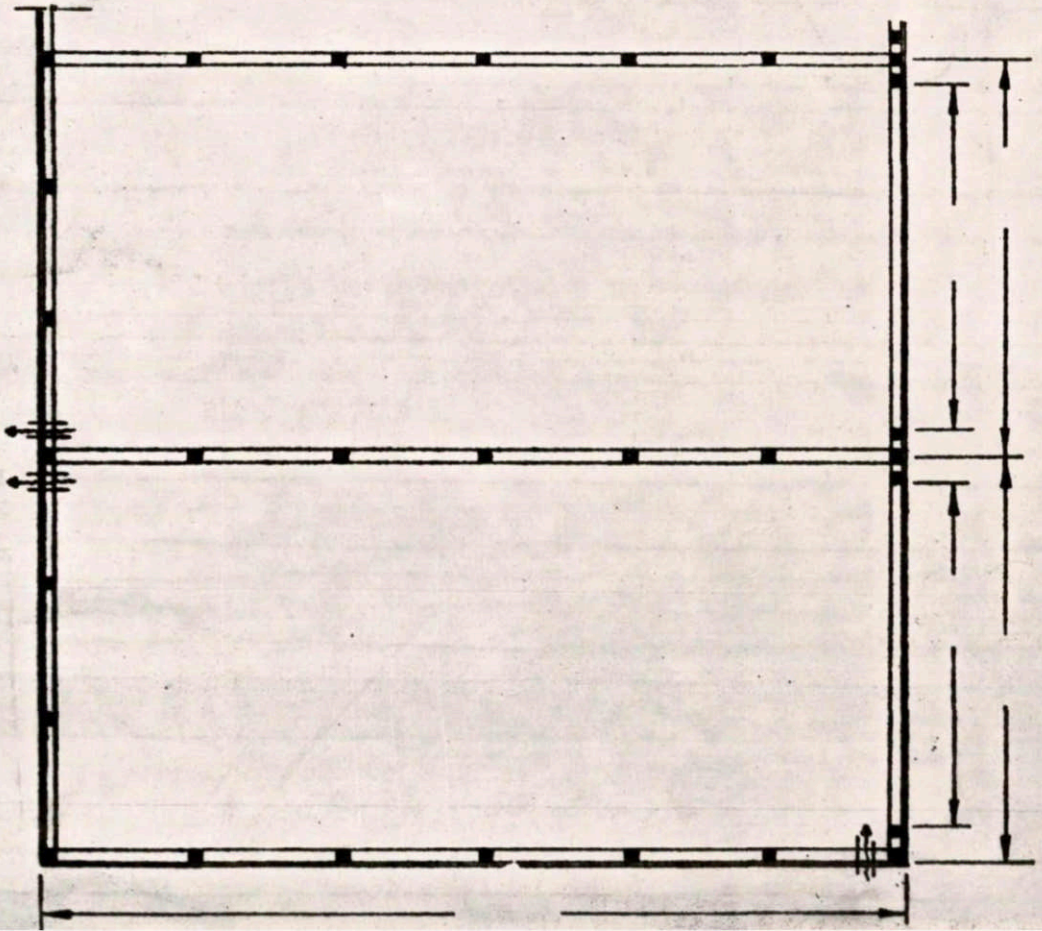
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S







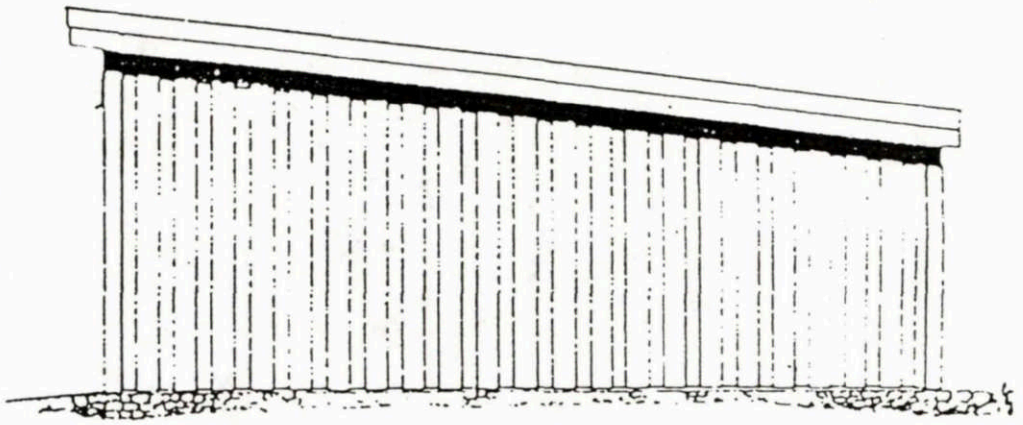
ANTALL ROM:	(1)	2	3	4	5
TOTAL BREDDE:					
ANTALL ROM:	6	7	8	9	10
TOTAL BREDDE:					

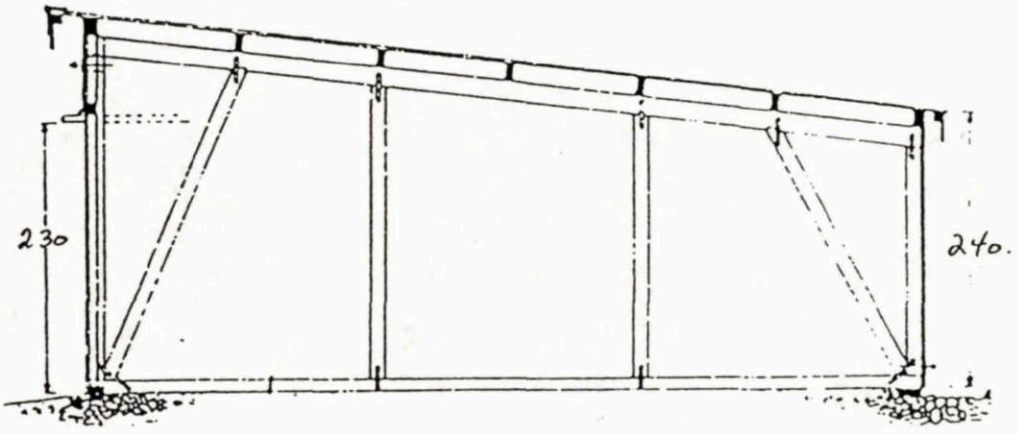
7 OKT. 1970

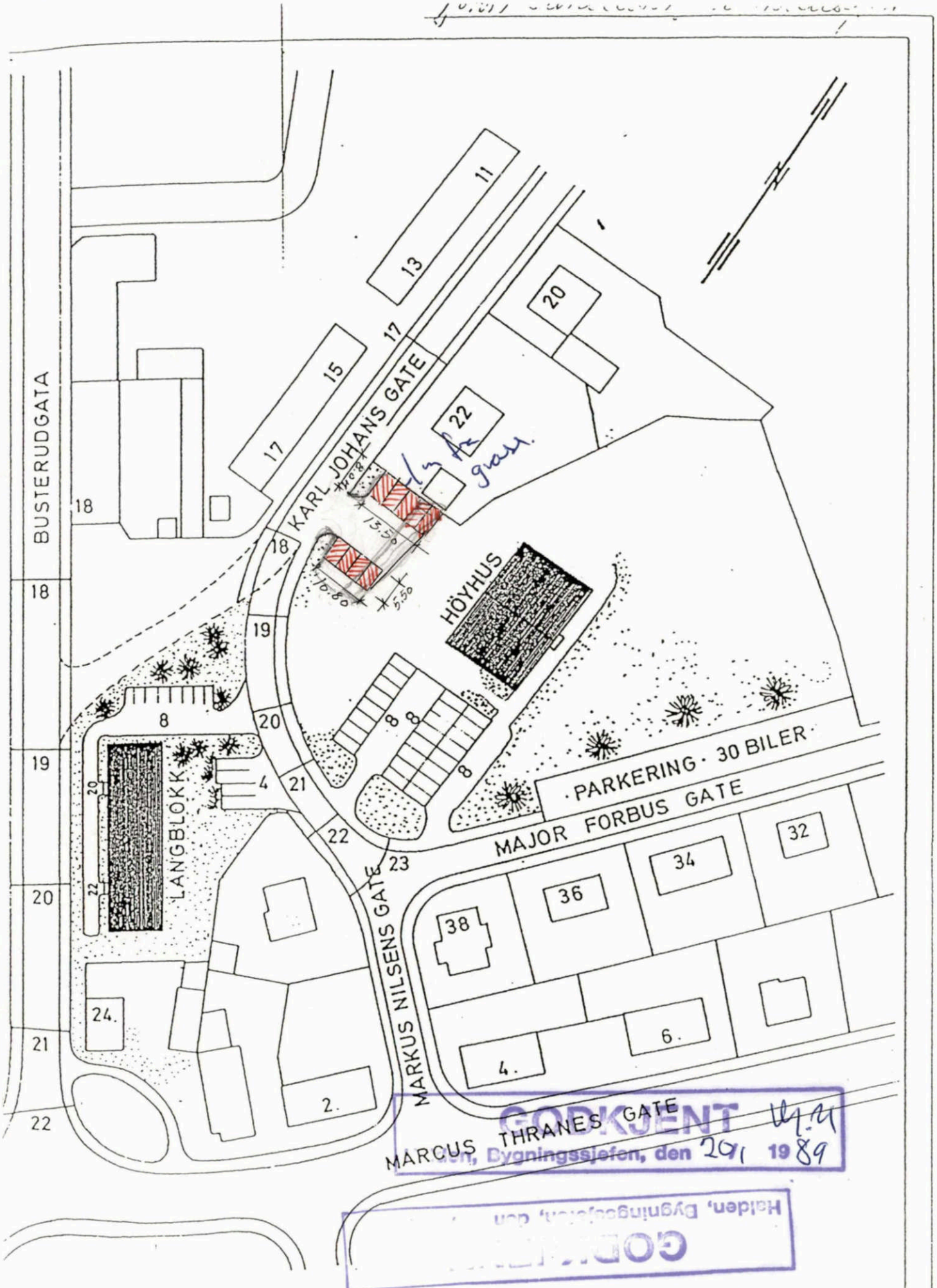
TREPANELGARASJE
Type „ALFA" - rekke
Plan - fasader

Mål
1:50

Solbakken borettslag



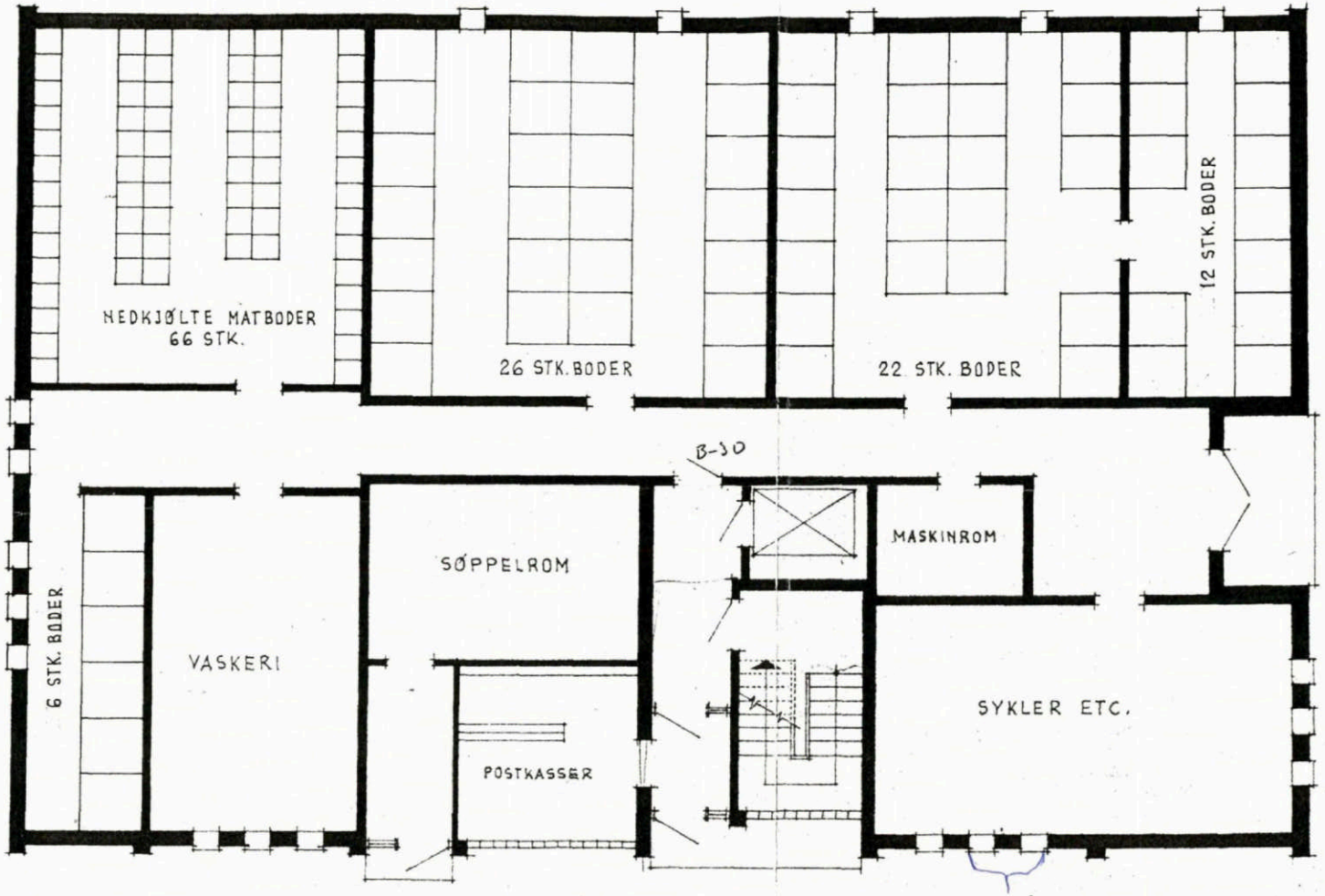




GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 20/1 1989

SITUASJONSPLAN
M - 1: 1000

SOLBAKKPARKEN
HALDEN B. B. L.



Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
I møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
I møte den 10/7 1967
Sak nr. 248 1967
Bygningssjefen i Halden den 10/7 1967
Chr. Christiansen
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN.

TEGN. TITEL
HØYHUS -
11 ETASJER.

UNDERETASJE.

MÅL: 1:100
TEGNET: 18. MAI 1967
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6526 - H. 01

NBBL
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PSTBOKS 51 S BORG TLF 54899



Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 6/7 1967
Sak nr. 248 10/7 1967
Bygningssjefen i Halden den 1967
Bygningssjef

OPPDR. GIVER
HALDEN B.B.L.
SOLBAKKPARKEN.

TEGN. TITEL
HØYHUS-
11 ETASJER.

FASADE
MOT VEST.

MÅL: 1:100
TEGNET 22-5-1967
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6526-H.04

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

Halden kommune

Byggesak

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Att. Jens Ebbe Norum

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2011/2192-20	062/0127	Lars Thowsen, 47 47 61 21	03.04.2014

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 02.04.2014, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: **Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN**	Gnr **062**	Bnr **0127**	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art: Utvidelse og innglassing av balkonger.		
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato: 05.04.2013	Vedtaksnr: 2013/75

Merknader

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Lars Thowsen
byggesaksbehandler

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

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

Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

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

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

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

3



Sentrumsplan for Halden 2017 - 2029

Bestemmelser

Rettet etter formannskapets behandling 7. mars 2017

Kommunedelplan

Innhold

Gjeldende veiledninger 5
Vernevurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart 5
Bestemmelser 5
§ 1.1 RETTSVIRKNING 5
§ 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr. PBL § 11-9 nr. 1) 5
§ 1.3 Støysone 6
§ 1.4 Luftforurensning 6
§ 1.5 Faresone 6
§ 1.6 Grunnundersøkelser 6
§ 1.7 Sikringssone jernbane 7
§ 1.8 Kulturminner 7
§ 1.9 Sjøareal 7
§ 1.10 Universell utforming 7
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser 8
§ 2.1 Formål 8
§ 2.2 Områdekarakter 8
§ 2.3 Gatestruktur 9
§ 2.4 Kvartalsstruktur 9
§ 2.5 Bebyggelsens formspråk 9
§ 2.6 Hjørner 9
§ 2.7 Tak. 10
§ 2.8 Materialbruk 10
§ 2.9 Avfallshåndtering 10
§ 2.10 Sykkel/bilparkering 10
§ 2.11 Overvann 11
§ 2.12 Riving 12
§ 2.13 Byggehøyder 12
§ 2.14 Bebygd areal BYA 12
§ 2.15 Arealer til lek og opphold 12
§ 2.16 Formålsbeskrivelse 13
Særskilte bestemmelser for avgrensede områder: 13
Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA 13
§ 2.17 Markiser og baldakiner 13
§ 2.18 Bebyggelsesstruktur 13
§ 2.19 Bygningsdybder 14

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA) 14
§ 2 .21 Arealer til lek og opphold 14
OS 15
§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet. 15
«Park Hotell» 15
§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell» 15
Tista/Høvleriområdet 15
§2.24 Tistasenteret/Høvleriet 15
JERNBANE 15
§2.25 Uttrekkssporet på Mølen 15
§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata 15
Fisketorget 16
§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål 16
§ 3 OFFENTLIGE ROM 16
Fellesbestemmelser 16
§ 3.1 Offentlige fellesrom 16
§ 3.2 Møblering i offentlige rom 16
§ 3.3 Belegningsstein 16
§ 3.4 Ramper 16
§ 3.5. Reklame 17
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 18
§ 4.1 parkering 18
§ 4.2 Gatebelegning 18
§ 5 HENSYNSSONER 19
§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø 19
§ 5.2 Spesialområder 19
§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse 19
§ 5.4 Rammer for endringer 19
§ 5.5 Restaurering 19
§ 5.6 Riving 19
§ 5.7 Hensynsone Jernbane 20
§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR 20
§ 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart 20
§7 Rekkefølgebestemmelser 20
§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter 20
§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter 20

§ 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22 20
RETNINGSLINJER 21
Retningslinje til § 1.3 Støysone 21
Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning 21
Retningslinje til § 1.5 Faresone 21
Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate 21
Retningslinje til § 2.20 21
Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø 22
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder: 22
MØLEN 22
JERNBANETOMTA 22
GRØNLAND 23
STANGELØKKA / HOLA 23
RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION. 23
OS 24
OS KIRKEGÅRD 24
Krav til søknad 25
8.1.1 Faglig kompetanse 25
8.1.2 Estetiske begrunnelser 25
8.1.3 Stedstilpassing 25
8.1.4 Modell 25
8.1.5 Soldiagram 25
8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan 25
8..7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1) 25

Gjeldende veiledninger

Vernevurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.

Verneverdivurdering av bygninger og bygningsmiljøer vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER, gir kunnskap og føringer til bygninger, miljøer og områder som er vurdert å ha vernegrad i forhold til definerte kriterier.

Bestemmelser

§ 1.1 RETTSVIRKNING

(jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) § 1-5)

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen, også sentrum.

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

Eldre reguleringsplaner gjelder der det ikke er motstrid eller i de tilfeller de er utfyllende i forhold til sentrumsplanen.

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan sentrum:

Reguleringsplan G 675 Os Alle 4,9,11,13 gjelder foran sentrumsplanen.

Bestemmelser for bygninger som er regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner skal fremdeles gjelde, selv om bygningene ligger utenfor område avmerket som hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570).

§ 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr. PBL § 11-9 nr. 1)

Pkt. 1:
Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med sentrumsplanen, kan kommunen kreve regulering. I reguleringsarbeidet må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

Pkt. 2:
For store byggeprosjekter/ -tiltak som omfatter mer enn ett kvartal, eller som har arealbruksformål som innebærer vesentlige konsekvenser for sentrumsområdet, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Pkt.3:
Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på fredede og verneverdige bygninger (dvs. bygninger angitt med vernegrad i temakart vernevurdering bebyggelse/område) eller kulturmiljøer, dvs. ved

riving av verneverdige bygninger, oppføring av større nærliggende bygninger eller tilbygg, samt store fasadeendringer

Pkt.4:
Skoler, barnehager eller andre større trafikkgenererende tiltak skal reguleres. Trafikkanalyser skal legges til grunn for å kunne vurdere hvilke tiltak som ikke krever regulering etter denne bestemmelsen.

Pkt. 5:
Kirkegården på Os med utvidelse.

Pkt. 6:
Byggetiltak som går over tillat gesimshøyde for et kvartal skal reguleres.

§ 1.3 Støysone

(jfr. PBL. § 11-8a)

I områder som ligger inntil riks- og fylkesveger, samt Indre ringvei (Stadionbakken – Høvleriet – Mølen – Jernbanegata – Tollbugata), skal søker ved ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse gjøre nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

Støygrenser i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 3, skal legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen (jf. retningslinje § 1.3).

Ved utbygging på andre områder der kommunen har tvil om støynivået er under terskelgrense til Gul sone i støyretningslinjen, skal søker gi nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

§ 1.4 Luftforurensning

(jfr. PBL § 11-9 pkt.6)

Normer for luftkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen.

§ 1.5 Faresone

(jfr. PBL § 11-8a)

Innenfor faresoner tillates ikke ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, uten nærmere vurdering av faren og dokumentasjon av sikringstiltak.
Jfr. TEK10 § 7. 1 – 4.

§ 1.6 Grunnundersøkelser

(jfr. PBL § 28-1)

Ved tvil om grunnforhold kan kommunen kreve dokumentasjon på grunnforhold og evt. pålegge grunnundersøkelser før bygging tillates.

§ 1.7 Sikringssone jernbane

(jfr. PBL § 11-8 b)

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller anneninstallasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag.

Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.

Kjøreveiens eier kan fastsette vilkår for tillatelsen etter første ledd. Vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

§ 1.8 Kulturminner

(jfr. PBL § 11-8 c))

Ved tiltak i grøntområder, inkludert parker og kirkegårdsområder, må fylkeskonservatoren varsles, slik at en kan avklare om det finnes uregistrerte automatisk fredete kulturminner som kan bli berørt.

> *Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.*

§ 1.9 Sjøareal

(jfr. PBL §11-9 pk.t 8)

Ved tiltak som omfatter sjøareal skal Norsk Maritimt museum varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering

§ 1.10 Universell utforming

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanens strategi er at alle kan delta på en likeverdig måte, dette forutsetter at tiltak skal tilstrebe tilgjengelighet for alle. Søker skal dokumentere hvilke vurderinger som er gjort før en kan fravike hovedstrategien.

Krav om universell utforming jfr. Gjeldende plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift skal ivaretas.

Ved tiltak som berører bygg som er markert i kart «Verneverdige bygninger/områder» og der en etter vurdering ikke kan tilpasse for universell utforming, kan det søkes om dispensasjon fra kravet. Slik søknad må begrunnes fra søker med dokumentasjon på hvilke vurderinger som er gjort før en søker dispensasjon.Før endelige vedtak gjøres i slike saker skal dispensasjonssøknaden foreligges for Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne til uttalelse.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser



§ 2.1 Formål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

For all bebyggelse innen områder med SENTRUMSFORMÅL gjelder prinsippet boliger fra toppen og ned og næringsarealer fra bunn og opp.

§ 2.2 Områdekarakter

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved utforming av nybygg eller tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområde gjelder det generelt at en skal ta hensyn til områdekarakteren.

I områder med verneverdig bygninger *i temakart vernevurdering bebyggelse/område* skal disse hensyntas, slik at en ved nybygging oppnår et godt samspill med de bygde omgivelsene.

Temakart «Verneverdige bygninger/områder» skal legges til grunn for å definere områder. Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer" skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 2.3 Gatestruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp jfr. temakart Verneverdige bygninger/områder, skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak.

§ 2.4 Kvartalsstruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis. Der byggelinjer for hele kvartal ligger tilbake fra fortau skal denne følges.
Der det likevel er ubebygd areal mellom bygninger skal det utfylles med gjerder, porter eller beplantning tilpasset bebyggelsens karakter.

I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra riksveg 21 og fylkesvegene 21 og 22.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Halden kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

Byggegrenser mot riks- og fylkesveg fastsatt i plankart og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplaner som gjelder i henhold til § 1.1, gjelder foran den generelle byggegrensen på 50 meter i første avsnitt.

§ 2.5 Bebyggelsens formspråk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for området. Bygninger som danner fondmotiv (særpreget bygning) i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer som inngår i kart «Verneverdige bygninger/områder» må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter. Avvik fra dette må begrunnes.

§ 2.6 Hjørner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Bebyggelse plassert mot gatekryss skal legge til grunn områdets karakter for løsning. Valg av løsning begrunnes i søknaden. I de områder der brutt hjørne benyttes skal brutt hjørne framheves sterkere enn bygningens fasade.

§ 2.7 Tak.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Takvinkel og takform skal følge områdets karakter. Taktekking skal følge områdets særpreg i materialvalg og farge. Tak med tradisjonelle materialer som tegl, skifer sink e.t.c. kan ikke skiftes med andre materialer og farger. Svart glasert takstein skal kun benyttes der dette historisk har vært benyttet.

Bygninger som har vernegrad skal ved restaurering tilbakeføres til den materialbruk som var på oppføringstidspunktet eller den tidsperioden som bygget ble bygd i.

Fravik skal begrunnes i søknaden og dokumenteres hvilke hensyn som er tatt.

§ 2.8 Materialbruk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Materialer skal baseres på tradisjonelle kvaliteter som tre, mur, granitt, tegl og puss. Materialbruk som bryter med områdets tradisjon krever god estetisk begrunnelse.

Plater eller annen type kledning/taktekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av tradisjonelle materialer.

Bygninger som har vernegrad skal ved restaurering tilbakeføres til den materialbruk som var på oppføringstidspunktet eller den tidsperioden som bygget ble bygd i.

Fravik skal begrunnes i søknaden og dokumenteres hvilke hensyn som er tatt.

§ 2.9 Avfallshåndtering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Nødvendig areal for håndtering av avfall skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan.

Ved nybygg, hovedombygging og vesentlig bruksendring skal det etableres brannsikre avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan.

§ 2.10 Sykkel/bilparkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Evt. garasjeanlegg på bakkeplan som løfter friarealer opp ett nivå innenfor områder med 100 % BYA.

Boliger

Eneboliger i sentrum skal det avsettes 2 parkeringsplasser og 2. sykkelparkeringsplasser på egen tomt.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet (leilighet) på egen tomt på bakkeplan eller i garasjeanlegg.

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller 0,8 parkeringsplasser på felles parkering.

Forretning, kontor, industri og lager
Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen under. Parkeringsplass etableres på fellesareal på egen tomt, eller for fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Parkeringskrav for øvrige arealformål
For offentlig og privat tjenesteyting, herunder hoteller, idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, gjelder § ? b) tilsvarende. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser Min-Maks	
		Bil	Sykkel
Enebolig		2	2
leilighet		1	2
Kons. småhus		0,8 - 1	2
Omsorgsbolig		0.2	1
Forretning	100 m² BRA	Min 0,5 - Maks 1,5	Min 1,0
Kontor	100 m² BRA	Min 0,3 - Maks 1,0	Min 1,0
Industri/lager	100 m² BRA	Min 0,2 - Maks 0,7	Min 0,5

Frikjøpsordning
Etter søknad kan byggherre i område avsatt til sentrumsformål kjøpe seg helt eller delvis fri fra kravet til parkeringsplasser for bil angitt i § 2.10. Kommunestyret fastsetter til enhver tid satsene for frikjøpsordningen.

Ved transformasjon eller fortetting av områder bør parkeringsanlegg plasseres under bakken eller i felles parkeringsanlegg. Avvik fra dette (eks på grunn av grunnforhold) må dokumenteres med uttalelse fra kvalifisert foretak.

Midlertidig parkeringsplass på rivingstomter tillates ikke.

§ 2.11 Overvann

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 3)

I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden. Andelen av tette flater søkes minimalisert. Ved all nybygging skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.

§ 2.12 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold ryddes.

§ 2.13 Byggehøyder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

1. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor angitte kvartal. Jfr. også § 2.3
2. Gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.
3. Mønehøyder og takvinkel skal tilpasses områdekarakter og omkringliggende bebyggelse og skal ikke overstige maks angitte gesimshøyde.
4. Maks høyde på takoppbygg til f.eks. tekniske installasjoner skal ikke overstige 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader
5. Ved takterrasse skal trapperom ikke overstige 3 meter høyde. Rekkverk skal være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader.

Gesimshøyder for de ulike kvartal (områder) fremgår av vedlagt kart.
Gesimshøyder for de ulike kvartal kan fravikes ved utarbeidelse av reguleringsplan for byggetiltaket med omkringliggende kvartal. Reguleringsplanen må vise virkning på omkringliggende bebyggelse og tilstøtende kvartalers bebyggelse.

For bebyggelse på Grønland (Fra Vaterland bru og ned til Bybrua) kan gesimshøyden være 18 m. Ut mot Tista maks 15 m.

Laveste kotehøyde for bygging 2.2

§ 2.14 Bebygd areal BYA

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Utnyttelsesgraden skal tilpasses eksisterende bygningsstrukturer og områdekarakter.
Rammer gis som retningslinjer, og er veiledende.
Ved beregning av BYA skal parkeringsareal på bakkeplan medregnes.

BYA for de ulike kvartal (områder) fremgår av vedlagt kart.

§ 2.15 Arealer til lek og opphold

((jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 30 m² pr. boenhet. For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal ligge i umiddelbar nærhet til ny byggeprosjekter.

For ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr.150 boenheter. Avstanden skal maksimum ligge 150 m. fra boligene.

For ny boligbebyggelse med over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass, tilsvarende 7`erbane på minimum 4 daa. Avstanden skal maksimum ligge 250 m fra boligene.

Kvalitetskrav
Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 Lden dB medregnes ikke.

Arealer for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

§ 2.16 Formålsbeskrivelse
(jfr. PBL § 11-17)

Sentrumsformål innebefatter forretninger, tjenesteyting (innbefattet håndverksvirksomhet) og boligbebyggelse, kontor hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal til bebyggelse.

Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:

Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA

§ 2.17 Markiser og baldakiner
(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret og kunne foldes sammen utenfor åpningstiden. Markiser skal ha nøytrale farger.

Nye permanente baldakiner skal ikke bygges.

§ 2.18 Bebyggelsesstruktur
(jfr. PBL § 29-4, andre og tredje ledd)

Bebyggelsen skal plasseres i eiendomsgrense mot gate, eller følge fasaderekkes overordnede plassering. Bebyggelsen bør plasseres i nabogrenser (jfr. Retningslinje § 2.20)

Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak som vil berøre eiendomsgrenser inntil riksveg 21. fylkesveg 21 og fylkesveg 22.

§ 2.19 Bygningsdybder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Gårdsrommenes oppholdskvaliteter og solforhold skal ivaretas gjennom et balansert forhold mellom bygningens dybde og høyde.
Trappetårn og frittstående balkonger kan tillates inntil 30 % av fasadens lengde.
De indre deler av kvartalet skal være åpne og opparbeides til plass for lek og uteopphold. Her tillates kun mindre bebyggelse, som boder etc. Det bør etableres felles indre gårdsrom på tvers av eiendomsgrenser der dette er mulig.

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA)

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)
For ny bebyggelse med mer enn 3 boenheter gjelder følgende:

For hver boenhet skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal:

- Gangveier, kjørbare gangveier
- Felles oppholdsplasser
- Private hager
- Ikke overdekte balkonger/terrasser
- Ikke overdekte takterrasser

Areal som ikke regnes er:

- Overdekte/ innebygde terrasser/ balkonger/ svalganger
- Atkomst- og samleveier med fortau
- parkeringsplasser for bil og sykkel

Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken.

I de tilfeller forholdene ligger til rette for det, kan det etableres uteoppholdsrom og lekearealer på 2. nivå over parkeringsanlegg som utfyller hele gårdsrommet på bakkenivå.

§ 2 .21 Arealer til lek og opphold

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², for aldersgruppen 0 – 12 år. Lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og minimum 2 lekeapparater og ligge i umiddelbar nærhet til nye byggeprosjekter.

For ombyggingsprosjekter kan arealer til lek og opphold erstattes av offentlig tilgjengelig areal som ligger inntil 150 m boligen.

Arealet for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

OS

§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Næringsvirksomhet på eiendom 66/593, 66/516 og 66/850 kan fortsatt finne sted for virksomhet som dekkes innenfor sentrumsformål. BYA her er 100 %.

«Park Hotell»

§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell»

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området får sentrumsformål med begrensning i formålet til å gjelde Tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. BYA for området settes til 50%.
Byggelinje mot Stadionbakken settes til 15m målt fra senter vei.

Tista/Høvleriområdet

§2.24 Tistasenteret/Høvleriet

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsformålet innbefatter ikke boligbygging i området sør for Walkers gate frem til Fisketorget. Høvleriområdet frem til Jernbanen. Område med boliger i Peder Ankers Gate inngår ikke i denne begrensningen.

JERNBANE

§2.25 Uttrekkssporet på Mølen

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)
Uttrekkssporet opprettholdes så lenge det er behov for dette. I forbindelse med nytt spor inn til Halden og bygging av nytt stasjonsområde, skal en søke løsning på etablering av nytt uttrekkspor langs hovedsporet. Intensjonen i reguleringsplan av 2005 og senere studier på mulighet av uttrekksspor langs hovedsporet skal ivaretas for å frigjøre Mølen som fremtidig havn/byggeområde.

§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)
Jernbaneformålet opprettholdes inntil flytting av eksisterende virksomhet er gjennomført eller arealet er frigitt av Bane NOR.

Fisketorget

§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området S3 bygges ut på grunnlag av ny reguleringsplan for utbyggingsområdet fra og med dagens inngang til kjøpesenteret og frem til Fisketorget 2.

§ 3 OFFENTLIGE ROM

Fellesbestemmelser

§ 3.1 Offentlige fellesrom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Detaljert utvikling av offentlige fellesrom skjer på bakgrunn av en gatebruksplan.

Det er viktig å bevare og skape nye offentlige rom (gågate, plasser, torg og parker) i sentrum slik at en voksende befolkning kan møtes og delta i aktivitet i fellesskap.

De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende.

§ 3.2 Møblering i offentlige rom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Det gis anledning til å møblere i gågate, på torg, plasser avsatt til gategrunn og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet. Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til § 3.2). Ved behov for overdekking skal det benyttes ensfargede parasoller.

§ 3.3 Belegningsstein

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Eksisterende fortau og gater med brostein skal opprettholdes som i dag.

§ 3.4 Ramper

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming, skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes Historiske bygninger innenfor Riksantikvarens NB. Områder eller har vernevurdering i klasse 1, 2, og 3 bør benytte granitt/mur og smijern. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

§ 3.5. Reklame

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33.

a) Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg.

b) Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.

c) I Halden sentrum og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. For historiske bygninger benyttes fortrinnsvis påmalte bokstaver, alternativt frittstående tette bokstaver. Disse kan være bakbelyst.

d) Skilt og reklame i form av lyskasser tillates ikke på verneverdig bebyggelse. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt /reklameinnretninger.

e) Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.

f) Frittstående reklameinnretninger tillates kun i sentrumsformål / næringsformål. Med frittstående reklameinnretning forstås flaggstenger i tilknytning til kontor/forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot, mv.

g) På næringsbygg/forretningsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. Det tillates ikke oppført mer enn et uthengsskilt og ett veggskilt pr fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Reklameskilt/reklameinnretninger skal plasseres over åpninger på byggets hovedfasade. Summen av skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde.

h) På takflate, gesims eller møne, er det ikke tillatt å plassere reklameskilt eller annen form for reklameinnretning.

i) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter.

j) Det er ikke tillatt med produktreklame eller midlertidige bannere på bygningers fasader.

k) Reklame på markiser tillates ikke. Firmalogo og navn er tillatt. Dette skal utforme på en nøytral måte.

l) I naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasseres.

m) For idrettsanlegg og næringsparker skal det foreligge en helhetlig skiltplan hvor en samordning av skilt/reklameinnretninger vektlegges.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 parkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

4.1.1 Parkeringsanlegg skal gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress (kunstgress). Tette, høye hekker skal unngås. Etablering av parkeringsplasser på rivningstomter eller andre ubenyttede byrom tillates som regel ikke.

4.1.2 På tidligere taxi holdeplass gis det mulighet for å etablere parkeringsplass eventuelt ladestasjon.

4.1.3 På Jernbanetorget og i Blokkhusgata mellom Jernbanegata og Storgata tillates etablert fast oppstillingsplasser for taxi.

4.1.4 Fremtidig kollektivterminal for buss og taxi skal etableres i området mellom Stasjonsbygningen, Blokkhusgata og Jernbanegata.

§ 4.2 Gatebelegning

4.3.1 I gater som i dag har gatestein i granitt, skal det ved graving/utbedring og vedlikehold fortsatt være gatestein i granitt.

4.3.2 Ved reparasjon av hele gatelengder der det ligger asfalt eller annet dekke med gatestein under dagens dekke, skal det vurderes tilbakeføring til gatestein. Dette skjer i samråd med kommunens fagetater.
For gater innenfor Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal tilbakeføring til gatestein veie tungt i denne vurderingen.

4.3.3 Innenfor planområdet skal det som hovedregel benyttes kantstein i granitt og renner med gatestein i granitt.

§ 5 HENSYNSSONER

§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

(jfr. PBL § 11-8 c))

Eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.
Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal vies spesiell oppmerksomhet.
(jfr. retningslinje til §5.1)

§ 5.2 Spesialområder

Spesialområder etter vedtatt reguleringsplan, hvor det er detaljerte bestemmelser knyttet til prosjektutforming og estetikk, skal fortsatt gjelde.

§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse

(jfr. PBL § 11-8 pkt. c))
For tiltak som berører bygninger eller områder som i verneverdivurderingen er gitt vernegrad, eller spesialområder etter vedtatte reguleringsplaner, skal tiltaket både før prosjektets oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes fylkeskonservatoren for uttalelse.

§ 5.4 Rammer for endringer

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)
Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter. Tilbygg kan gis et formspråk som bryter, ved å gis et moderne uttrykk eller bygger opp under opprinnelig stil.

§ 5.5 Restaurering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved reparasjon og vedlikehold av bygninger som er gitt vernestatus skal de opprinnelige bygningsdeler fortrinnsvis repareres og ikke byttes. Materialer, konstruksjoner og overflatebehandling skal i størst mulig grad beholdes. Reparasjon og vedlikehold av yngre bygningsdeler og overflatebehandling bør tilbakeføres til det opprinnelige. Endringstiltak som nevnt foran skal utformes på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi.

§ 5.6 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)
Ved søknad om riving av bebyggelse med vernegrad må søker, ved påstand om dårlig teknisk stand, legg fram fagmessig holdbar dokumentasjon. Søknad om å rive av bygninger med vernestatus skal som hovedprinsipp ikke godkjennes. Søknad om å rive bygninger med vernestatus kan kun godkjennes etter politisk behandling.
Ved godkjenning skal bestemmelsens § 2.12 følges.

§ 5.7 Hensynsone Jernbane

(jfr. PBL § 11-8 pkt. b)
Innenfor områder med hensynsone Jernbane skal alle tiltak oversendes Bane NOR for uttalelse før tiltak iverksettes.

§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart

Det skal ikke tillates nedbygging av den blå/grønne strukturen innen sentrumsplanområdet. Det kan tillates anlegg som bygger opp under økt bruk av områdene til fritids og aktivitetsbruk. Eksempel på dette er fremføring av stier, idretts og friluftsanlegg.

Etablering av sti med nødvendig universell tilpasning langs Tistas nord og sydside tillates uten reguleringsplan.

Etablerte stier i den grønne strukturen skal ikke nedbygges.

Før fjerning av treklynger og store trær som inngår i botanisk registrering i sentrumsområdet skal ikke skje uten uttalelse fra kompetent myndighet i kommunen. Nyplanting av trær etter at trær er fjernet kan pålegges ved tillatelse til å fjerne eksisterende registrerte trær.

§7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor leke og oppholdsareal ikke kan tilfredsstilles etter § 2.21 på egen byggegrunn, skal det gjøres en utredning av omkringliggende lekeplasser og avstand til disse samt vei som fører til leke- og oppholdsarealet. Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til opphold- og lek.

§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor parkering ikke kan tilfredsstilles etter § 2.10 på egen byggegrunn skal det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringsplasser og avstand til disse.
Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til parkering.

§ 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører riks- og fylkesveger før arbeidet settes i gang, jfr. vegloven § 30. Statens vegvesen skal kontaktes ved oppstart av byggeplanfasen, for å kunne rettlede og gi råd.

RETNINGSLINJER

Retningslinje til § 1.3 Støysone

Innenfor rød og gul støysone i temakart skal det gjøres målinger og nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende støygrenser. Støysoner i temakart er basert på T-1442.

Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning

Innenfor soner som på bakgrunn av kontinuerlige måling og overvåkning fremstår med dårligere verdier enn Statlige retningslinjer for svevestøv setter kan det pålegges nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende terskelverdier.

Retningslinje til § 1.5 Faresone

a)Faresone skredfare

I områder innenfor faresone kvikkleireskred og i byggeområder knyttet til ustabile masser markert i temakart faresone skredfare skal det gjennomføres nærmere geoteknisk utredning av faren inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen i hele influensområdet i henhold til sikkerhetskravene i TEK 10 § 7.3 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om bygge- og anleggstiltak.

b) Forurenset grunn /deponi
I forbindelse med søknad om tiltak innenfor faresone forurenset grunn/deponi i temakart forurenset grunn/deponi skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser og dokumentasjon av grunnforhold.

Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate

Byens viktigste forretningsgate omfatter alle fasadene mot torget, Storgata syd og nord.

- I byens viktigste forretningsgater stilles det krav om at minimum 80 % av 1.etasjes gatefasade skal være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer eller serveringssteder med åpent innsyn. Gjelder ikke verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil.

- Butikkvinduer bør være opplyst også utenom forretningens åpningstid.

- Farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

Retningslinje til § 2.20

Bestemmelsen om bebyggelsens plassering er å tolke at plassering i nabogrensen er i samsvar med planen og ikke avhengig av nabosamtykke.

Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

Hensynsonene fremgår av «Verneverdige bygninger/områder» vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER

Områder innenfor Nasjonalt viktige bygningsmiljøer er registrert i riksantikvarens NB! register over kulturminner i by og fremgår av Vernevurdering av bygninger og bygningsmiljøer
(jfr. Kartvedlegg 1. Vernevurdering av bygninger og bygningsmiljøer)

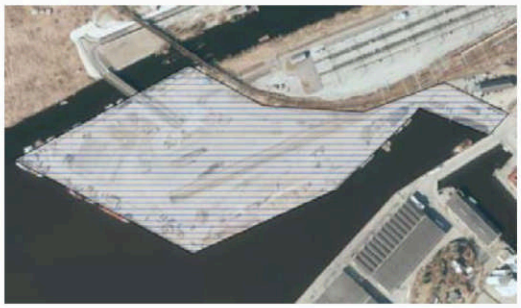
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

MØLEN

Område for havnevirksomhet defineres ut fra kommunens arbeid med havnestrategi.

På grunnlag av denne avsettes nødvendig havneareal.

For øvrige områder igangsettes det regulering. Det skal fortrinnsvis etableres bolig, kontor og servicefunksjoner.



Uttrekksporet til NSB reguleres langs eksisterende hovedspor.

JERNBANETOMTA

Uregulert området mellom reguleringsplan HALDEN DRIFTSBANEGÅRD G – 612 og Jernbanegata/ Blokkhusgata avsettes som fremtidig utbyggingsområde. Området skal reguleres med sentrumsformål og nødvendig gategrunn.

Område A avsettes til kollektivterminal/ sentrumsformål.
Område B avsettes til sentrumsformål – bolig/næring/handel



Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas,

GRØNLAND

Områder avsatt til industri i Reguleringsplan GRØNLAND G-346 endres til sentrumsformål.

Byggeområder på Grønland fra reguleringsplan SAUGBRUGS INDUSTRIOMRÅDER MM / OMLEGGING AV RV 21 G – 328 endres til sentrumsformål.

Maks gesimshøyde innenfor området 18 m. Maks gesimshøyde ut mot Tista 15 m.



STANGELØKKA / HOLA

50 - talls område bygd rundt plan fra 1947.

Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket Valmede tak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området sør for Marcus Thranes gate skal ha maks gesimshøyde på 6.5 m.



Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservatoren. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.

RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.

40 – tallsområde bygd rundt plan fra 1923 - Rødsbryggen/Hoffgårdløkka. Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket skifertak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.



OS

Nyempire og Jugend område. I hovedsak boligområde med enhetlig struktur. Bygd rundt plan av Os Alle 1918. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.



OS KIRKEGÅRD

Før det gis tillatelse til utvidelse av kirkegårdsområdet slik planen legger opp til skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.

Eksisterende tre-rekke mot Gimleveien og Løkkeveien opprettholdes. Ved kirkegårdsutvidelser mot Gimleveien og Løkkeveien opparbeides det et parkbelte som en skjermet sone. Osbekken utredes for åpent vannspeil i området for å øke områdets attraktivitet.

I syd mot bebyggelsen i Garvegata og Oskleiva etableres det en tre-rekke for å markere skillet mellom kirkegård og bebyggelse.

Alleen langs Kirkegårdsgata re-plantes.

Kirkegården med kapell og terrassert begravelser har meget høy kulturverdi og tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.



Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon:

8.1.1 Faglig kompetanse

Det må dokumenteres nødvendig faglig kompetanse ved planlegging og utforming av bygg i sentrumsplanområdet.

8.1.2 Estetiske begrunnelser

I tillegg til tegninger skal det medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort.
Farger og materialbruk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene.

8.1.3 Stedstilpassing

Stedstilpassing skal vises med tegninger, fotomontasje eller 3D modell forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur mv.

8.1.4 Modell

For større tiltak skal det leveres fysisk eller digital modell, eller perspektiv.

8.1.5 Soldiagram

Ved boligprosjekter med mer enn fire enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram

8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan

Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.

8..7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1)

Det bør avholdes forhåndskonferanse for alle nybygg, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

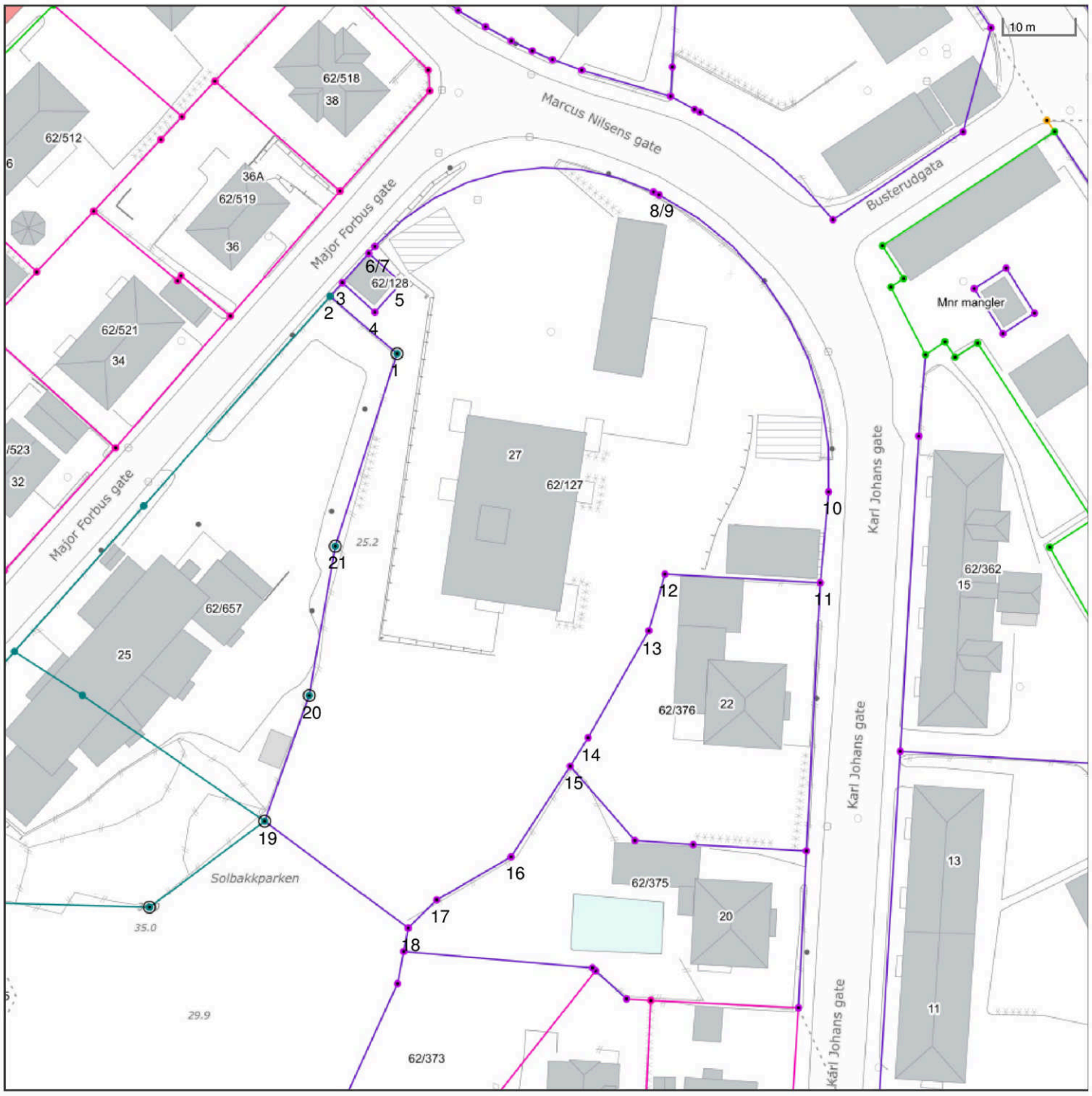
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 62/127//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 094,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556595,28	**Øst**	636372,37	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556623,71	636349,69	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,55	
2	6556631,52	636339,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	12,49	
3	6556633,502	636341,606	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
4	6556629,511251	636346,351627	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
5	6556633,775497	636349,937605	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
6	6556637,766	636345,192	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
7	6556638,75	636346,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,29	
8	6556647,83	636385,12	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,15	33,01
9	6556647,46	636385,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
10	6556606,41	636411,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,22	43,53
11	6556593,54	636410,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,89	
12	6556593,98	636388,68	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,01	
13	6556585,85	636386,68	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,37	
14	6556570,48	636378,65	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,34	
15	6556566,38	636376,27	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,74	
16	6556553,32	636368,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,25	
17	6556546,85	636358,05	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,20	
18	6556542,72	636354,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
19	6556557,1	636333,33	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,31	
20	6556575,02	636339,02	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,80	
21	6556596,24	636341,93	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,42	

HALDEN KOMMUNE

PLANAVDELINGEN
Telefon: Sentralbord 84 111

1750 Halden, den 5/7-83.
Svenskegt. 5

AE/B.

Halden kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERING FOR BUSTERUDGT. KARL JOHANSGT. KRISTIAN AUGUSTS GATE.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak :

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

   - Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse

     Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode, hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.

   - Boligområder.

   - Trafikkområder.

   - Offentlige områder.

3. Bebyggelsen kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, såfremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.

4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområde skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen, med unntak av verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

5. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning." For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

   a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.

c) Bygningene tillates bare ombygd, på-bygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimskasse, vindskier, dør- og vindusomramming etc.

d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

6. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:

a) Det skal til utvendig kledning benyttes treverk, mur eller murstein. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel, mur eller murstein.

b) Tak skal tekkes med krum takstein av rød, uglassert tegl. Unntaksvis kan bygningsrådet godkjenne krum, rødfarget betongtakstein. Plater eller andre typer tekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av takstein.

c) Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45°.

d) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.

e) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på en klar måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

f) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER, MERKET B.

7. Områdene merket B1 og B2 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgrader og gesimshøyder skal ikke overstige det de eksisterende

bygningene innenfor områdene allerede har, jfr. reguleringsplanen.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE MERKET BF.

8. Områdene merket BF 1. BF 2 og BF 3 skal benyttes til forretnings-og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Gesimshøyden skal ikke være over 6 m målt fra overkant murkrone.

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE MERKET O.

9. Området merket O skal benyttes til offentlige kontorer og lokaler for møte-kurs-og/eller undervisningsvirksomhet, samt parkeringsplasser,lek,og ballplasser i tilknytning til dette. Gesimshøyden skal ikke overstige det eksisterende bygninger allerede har.

OMRÅDER TIL ALLMENNYTTIGE FORMÅL/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE MERKET A.

10. Området merket A skal benyttes til kirke med tilhørende kontorer og lagre. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m målt fra overkant murkrone.

TRAFIKKOMRÅDER.

11. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveier/parkering og gang/sykkelveier/fortau som er vist på planen.

12. Trafikkområder som grenser opp til spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse,bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter. Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr før områdene opparbeides.Bygningsrådet bør uttale seg til slike planer.

13. Tillatte avkjørsler fra trafikkområde til felles parkeringsplasser er markert på plankartet.

Stadfestet:

18. juni 1984

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

G-264

HALDEN KOMMUNE.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE WÆRNSGT.OG METTE MENGSGT.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

---

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

   - Områder for villamessig boligbebyggelse.
   - Område for boligblokk.
   - Spesialområde for transformator
   - Friområder
   - Trafikkområder
   - Felles trafikkområde.

Bestemmelser for områder for villamessig boligbebyggelse.

3. Områdene skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

4. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger inntil 2.etasjer.

5. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med grense for reguleringsformål.

Bestemmelser for område for boligblokk.

6. Området skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

7. Tillatt utforming av bebyggelsen er eksisterende boligblokk på 12 etasjer. Området forutsettes ikke ytterligere utnyttet.

Friområde.

8. Friområdet skal nyttes til park og lekeplass.

Trafikkområder.

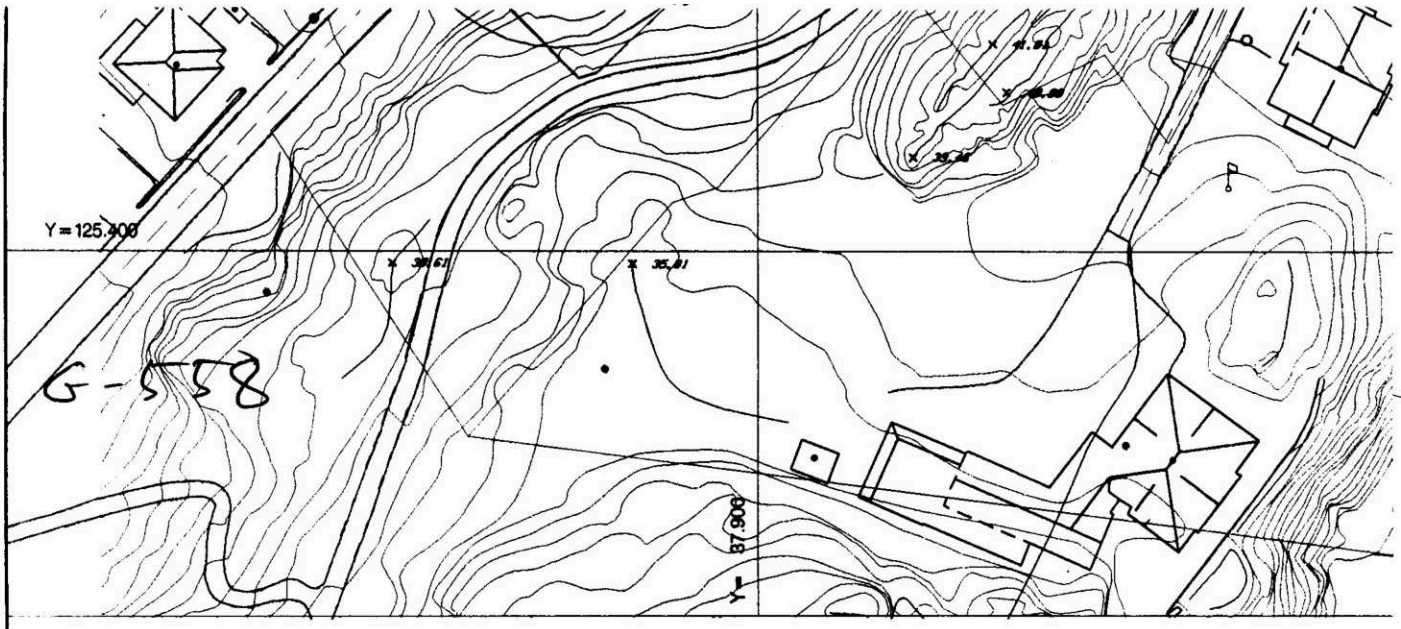
9. Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling i kjørebane, gang/sykkelveg, fortau, grøntrabatter o.l i henhold til detaljert gatebruksplan.

Felles trafikkområde.

10. Felles atkomstveg skal benyttes som atkomst for eiendommene Wærnsgt. 6 og 8.

11. Felles parkeringsplass skal benyttes som parkeringsplass for boligblokken.

I samsvar med kommunestyrevedtak 18/2-1988.



REGULERINGSBESTEMMELSER

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres til følgende formål:

   Offentlig bebyggelse: BARNEHAGE

   Offentlige trafikkområder: Parkeringsplass
   Grøft
   Fortau

   Friområde: PARK

BESTEMMELSER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE: BARNEHAGE

3. Området med rød farge skal benyttes til barnehage med tilhørende uteanlegg.
4. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etsasjer, innenfor byggegrense som er avsatt på plankartet. Lekeapparater og leskur/ lagerboder i 1 etasje tillates oppført utenfor byggegrense.
   Maksimal grad av utnytting BYA=25%
5. Før barnehagen tas i bruk, skal uteområdene være tilstrekkelig sikret ved inngjerding og porter.
6. Uteområdet bør utformes slik at hele eller deler av det også kan benyttes til lek etter barnehagens åpningstid.
7. Eksisterende løvtrevegetasjon bevares.

FRIOMRÅDE

8. Friområdet skal nyttes til park og lek, og skal være fritt tilgjengelig for allmennheten.

Planen er en delvis reguleringsendring av reguleringsplan benevnt: OMRÅDENE WÆRNS GT. OG METTE MENGS GT., vedatt av Halden kommunestyre 18.02.88.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	305 755,71 kr
Eiendomsskatt	140 613,00 kr
Renovasjon	214 174,08 kr
Vann	292 728,91 kr
Sum	**953 271,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt-bolig	0%	46871100 prom	3.00	1/1	0 %	140 613,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	66 Beh.	1140.15	1/1	0 %	75 249,90 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	66 stk	1964.69	1/1	0 %	129 669,38 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	66 stk	2615.00	1/1	0 %	172 589,76 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	66 stk	2615.00	1/1	0 %	172 589,76 kr
					Sum	**691 461,80 kr**

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.

Grunnkart

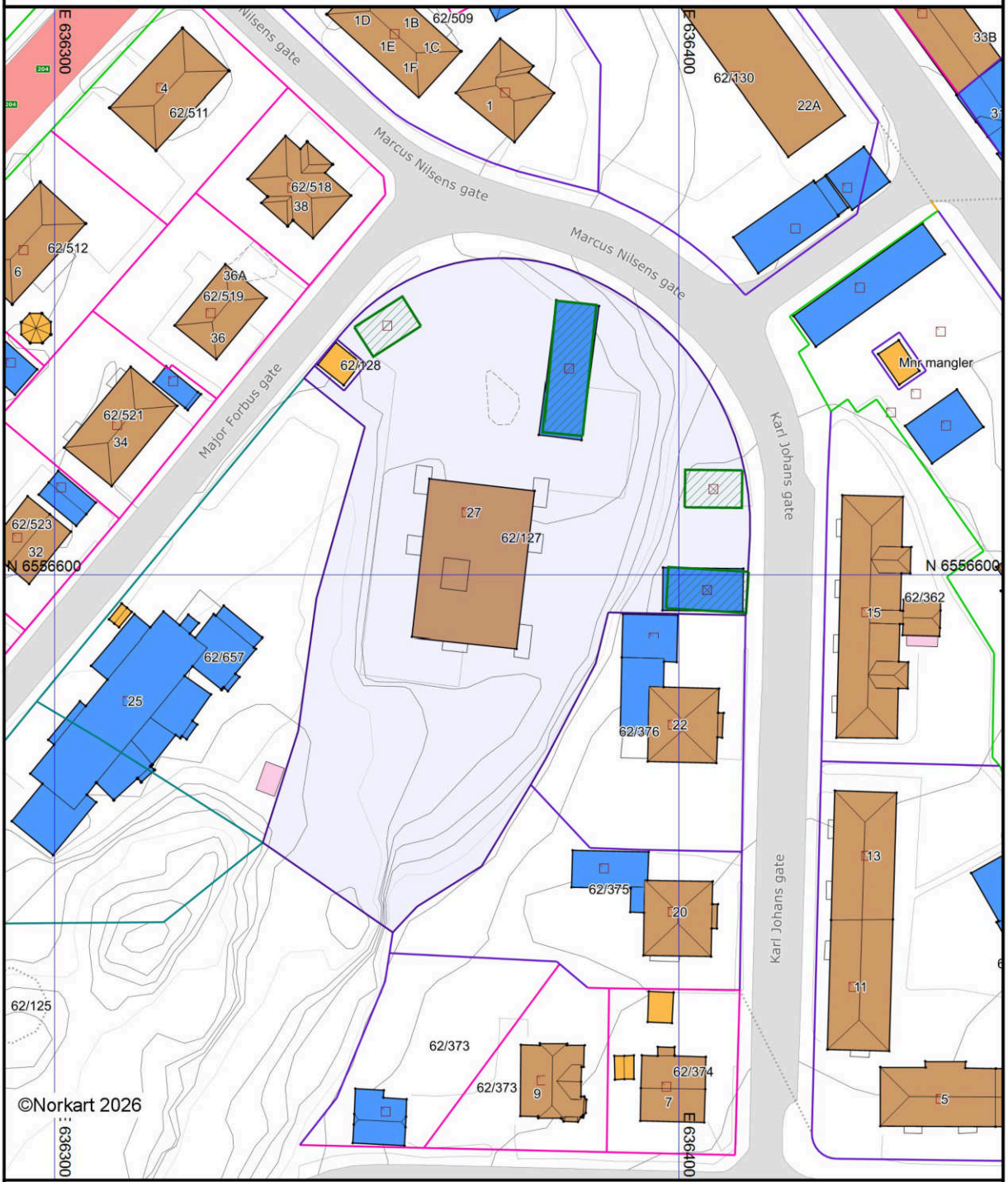
Halden kommune

Eiendom: 62/127
Adresse: Major Forbus gate 27
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

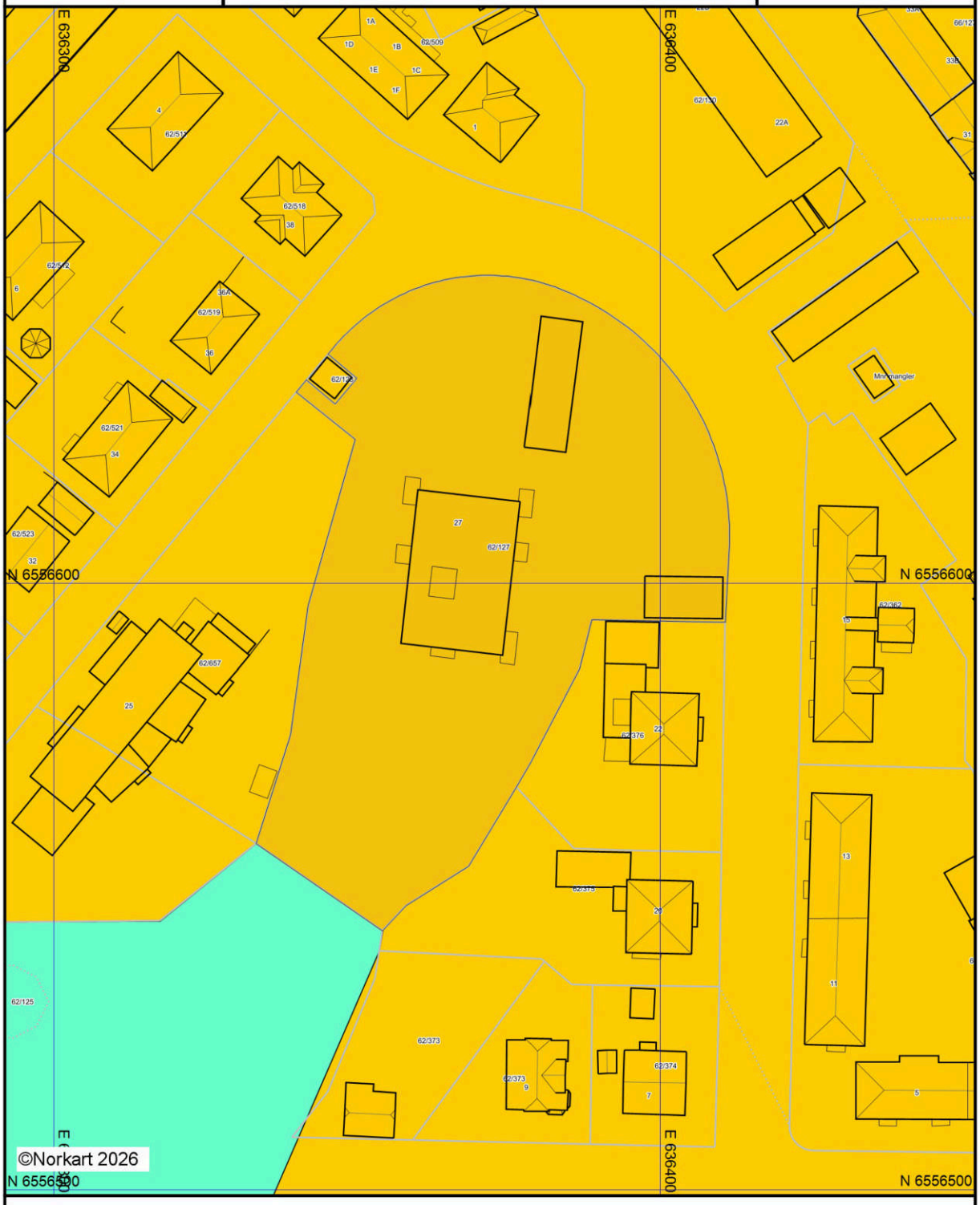
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/127
Adresse: Major Forbus gate 27
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Major Forbus gate 27	H0106	62/127	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KILLINGRØD AASE MARIE 200636*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Major Forbus gate 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145046343		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145046343: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	66

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H11	6	0	0	0	0	0	0
H10	6	0	0	0	0	0	0
H09	6	0	0	0	0	0	0
H08	6	0	0	0	0	0	0
H07	6	0	0	0	0	0	0

H06	6	0	0	0	0	0	0
H05	6	0	0	0	0	0	0
H04	6	0	0	0	0	0	0
H03	6	0	0	0	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	Solbakken Borettslag	Org.nr	948542609
Adresse	c/o Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	62/130	2028.5	
Grunneiendom	62/127	5094.4	
Grunneiendom	62/128	34.5	

MÅLEBREV – KART

M.nr. 1/68

Kartpl.

Parsell av Solbakken gnr. mtr. 355 g[1] bnr.

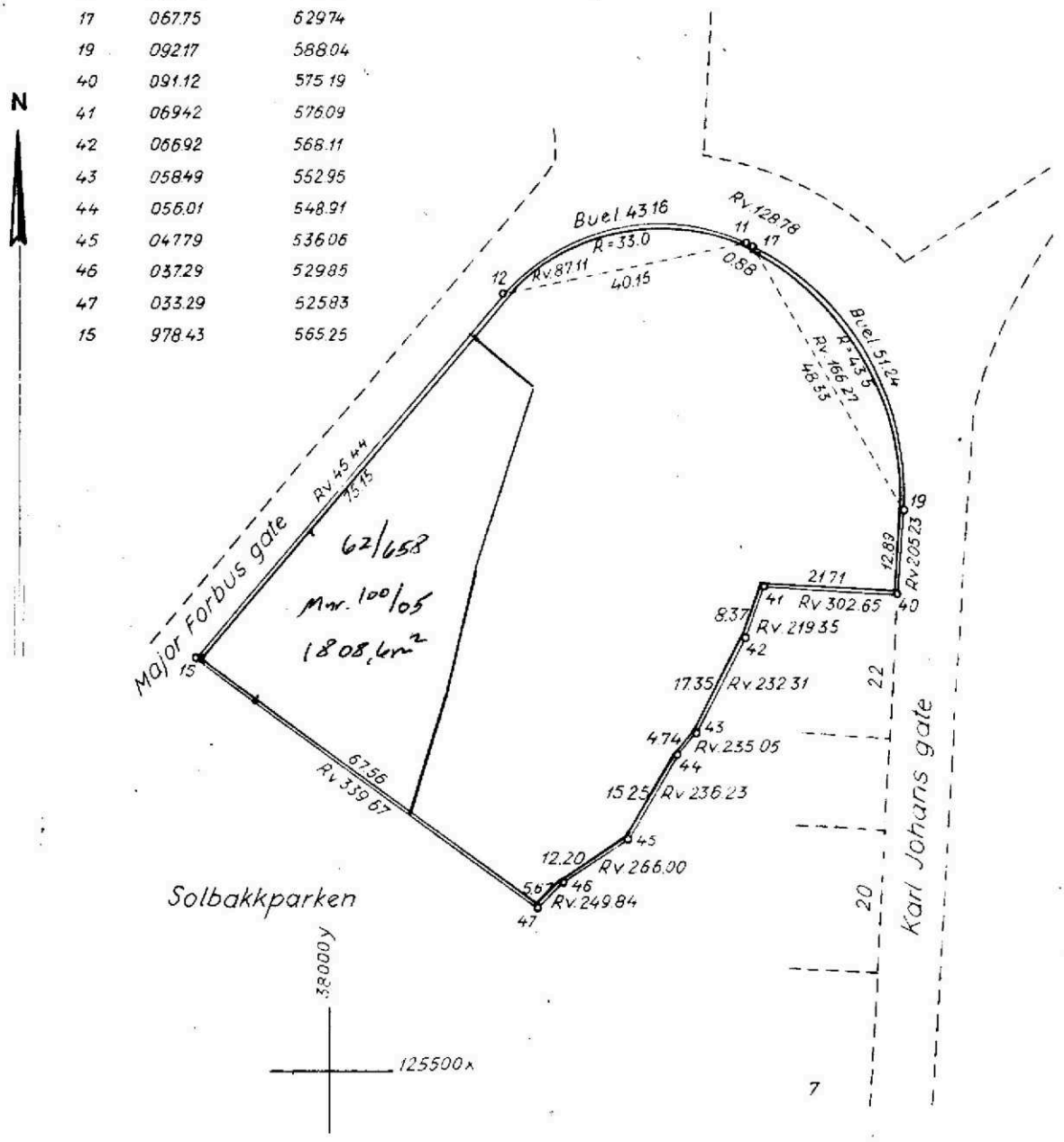
Bruksnavn gnr. bnr.

Areal ~~6900,00 m²~~ 6872,5 5063,9

Mål 1 : 1000

Koordinater.

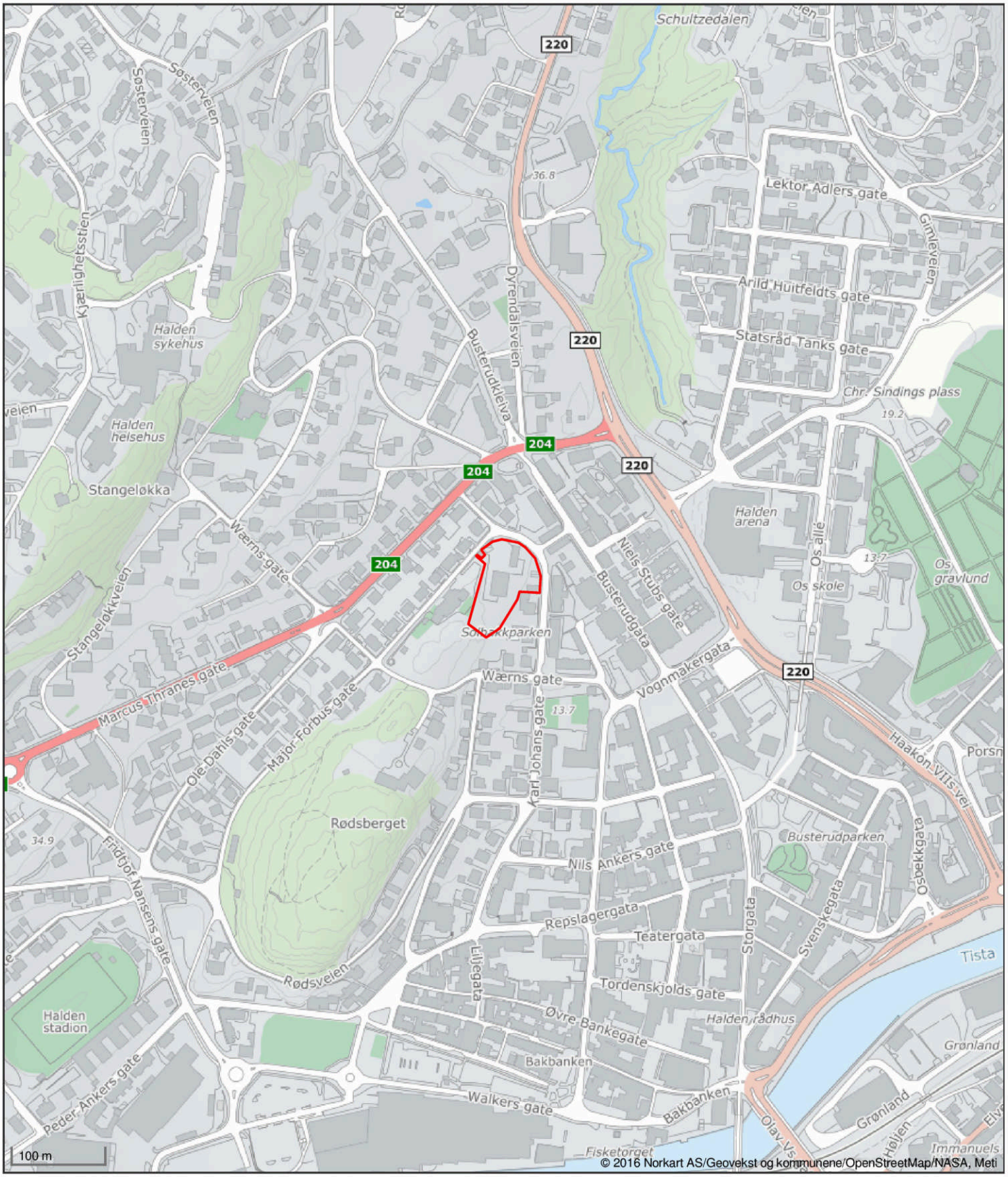
Nr.	y.	x.
12	38027.63	125622.06
11	066.96	630.13
17	067.75	629.74
19	092.17	588.04
40	091.12	575.19
41	069.42	576.09
42	066.92	568.11
43	058.49	552.95
44	056.01	548.91
45	047.79	536.06
46	037.29	529.85
47	033.29	525.83
15	978.43	565.25



Nr. 2260 Bl. Jacgr. Sam. A. Steenersen A/S Oslo

Utskriftsdato: 19.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 62/127//



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: 19.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Major Forbus gate 27, 1776 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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 094 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 049 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 16 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 28 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-558
Navn	Solbakkparken barnehage
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/163/G-558.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 m^2 **Formål** Offentlig bygg - barnehage
	Delareal 12 m^2 **Formål** Parkeringsplass

Id	G-264
Navn	Områdene Wærns gt, og Mette Mengs gt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/61/G-264.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 35 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 5 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 4 866 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** BLOKK
	Delareal 5 m^2 **Formål** Offentlig bebyggelse

Id	G-224
Navn	Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/48/G-224.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 118 m^2 **Formål** Gangvei

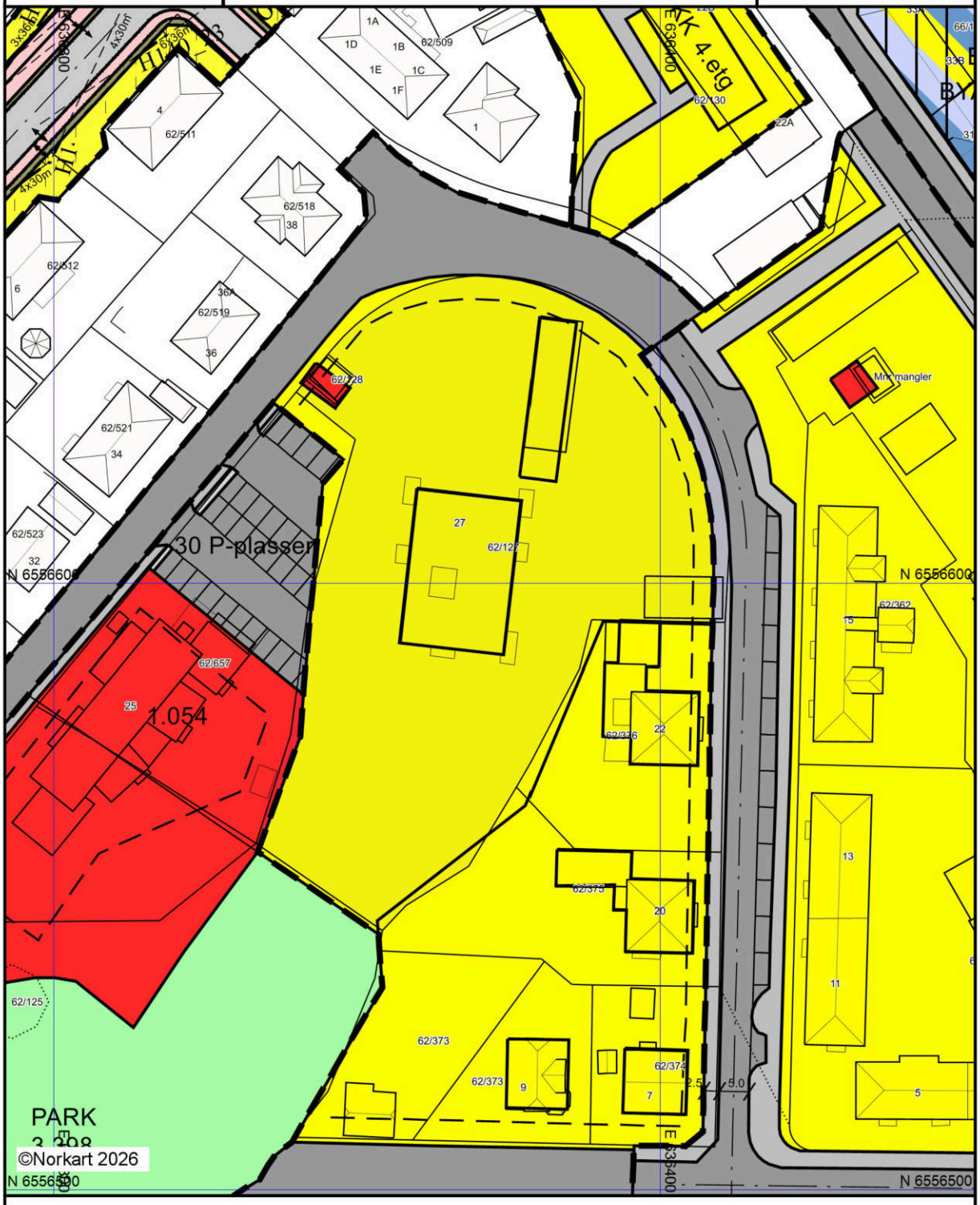
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/127
Adresse: Major Forbus gate 27
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Park
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 19.01.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Major Forbus gate 27, 1776 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
22001517	64460	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2910

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

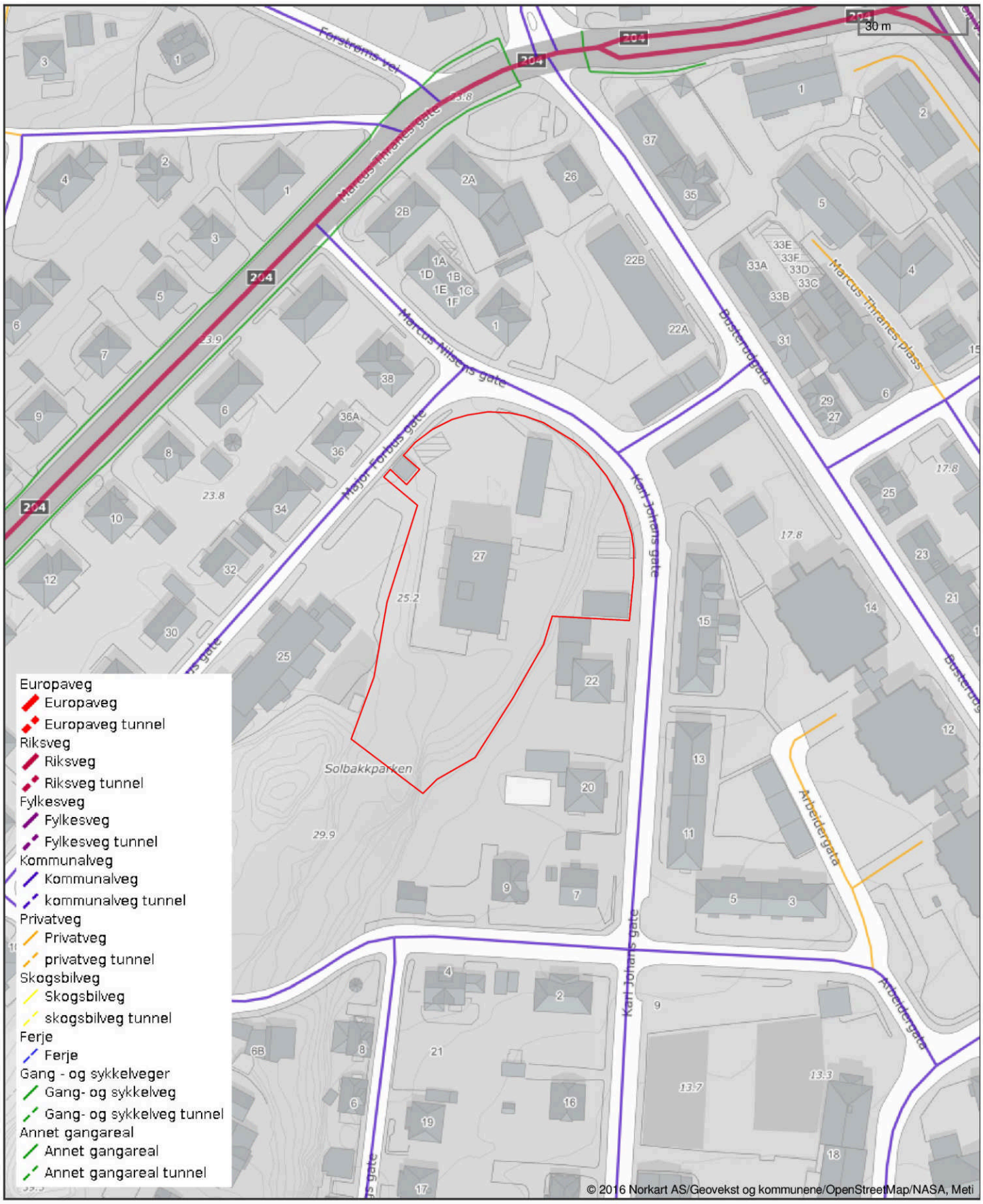
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 62/127//



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.

Major Forbus gate 27

Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	22 min 1.6 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	11 min 0.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marcus Thranes gate Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	13 min 1.1 km

BARNEHAGER

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	2 min 0.2 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min 0.6 km
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Busterudgate	4 min
Meny Halden	9 min

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tista Senter	10 min
Apotek 1 Svanen Halden	8 min
Halden Vinmonopol	10 min

SPORT

Rødsberg ungdomsskole	4 min
Os skole	4 min
SKY Fitness Halden	8 min
Timeout Energy Club	9 min

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

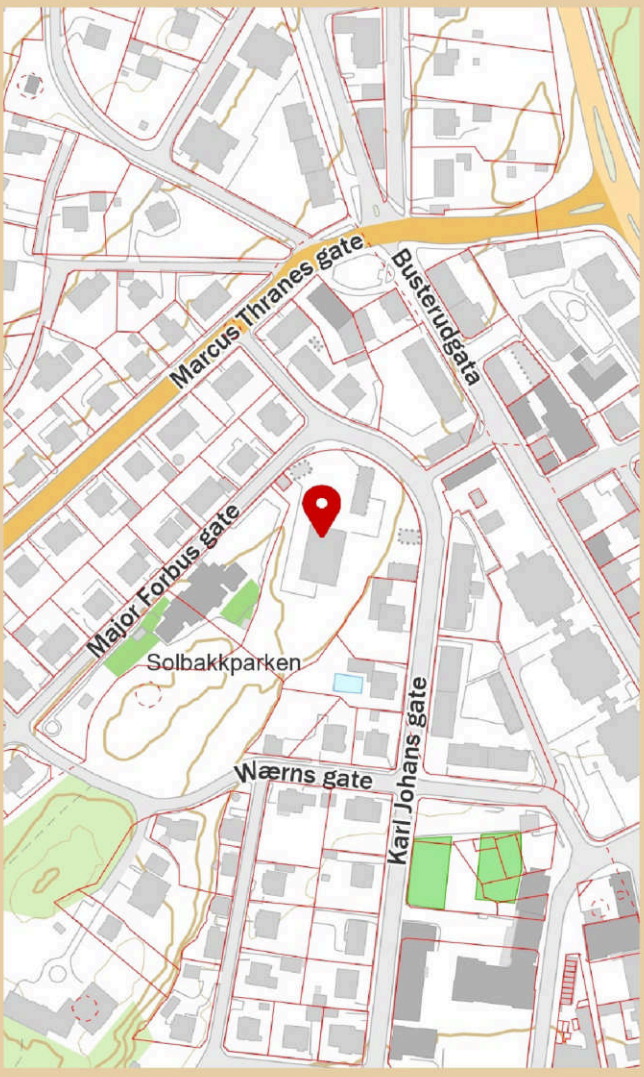
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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, varmepumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Major Forbus gate 27, 1776 Halden
Gnr. 62, Bnr. 127, andelsnr. 32 i SOLBAKKEN BORETTSLAG, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Bjørn-Andrè Hafsrød

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 995 33 420

E-post: bjorn-andre.hafsrod@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
