PRIVATMEGLEREN
HALDEN

KIELLANDS GATE 8

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok borettslag og andel

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Formuesverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Halden	Oppdragsnr.	147260052
Addresse	Kiellands gate 8		
Postnr.	1767	Sted	HALDEN
Selgers navn	Joakim Knudsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av termostat

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Har bilder Ble lagt duk og smørt membran i våtsoner

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt gulv

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pant i bolig

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.04.2026

Signert av *Joakim Knudsen*

Initialer selger:
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kiellands gate 8 , 1767 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 160, bnr. 488

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22731-1027 **Eiendomsverdi ref nr:** BJ1749

Foretak: TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann & Byggmester Pedersen As

Takst, bygg og eiendomstjenester



Rapportansvarlig

Torstein Haakenstad Pedersen

post@takst-bmp.no

928 59 490

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OVERORDNET FAGLIG VURDERING
Leiligheten fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og modernisert innvendig de senere år. Det er registrert enkelte forhold med behov for oppfølging og vedlikehold, hovedsakelig knyttet til bad, VVS-installasjoner og dokumentasjon på utførte arbeider. Badet er oppgradert av eier i 2025 med egeninnsats, og det foreligger bildedokumentasjon fra deler av arbeidene. Det er likevel enkelte løsninger og manglende dokumentasjon som medfører usikkerhet rundt deler av utførelsen. For øvrig fremstår boligen med normal standard og tilstand sett opp mot alder og byggemåte.
Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er både sidehengslede og fastkarmmodeller.
Vinduer er datert 2022 og 2023. Vinduene har tilfredsstillende funksjon ved åpning og lukking.
Bygningen har malt hovedytterdør. Brann- og lydklassifisert inngangsdør til leiligheten.
Balkongdør i malt trekarm, tilsvarende vinduene, med 3-lags glass.
Balkongdør datert 2022.
Det er noe slitasje og sår på utvendig side av ytterdøren, samt at terskelen har gått opp litt fra karmsiden, uten at dette vurderes som et vesentlig avvik.

Det er tilgang til terrasse fra balkongdør i stue. Konstruksjonen består av bjelkelag mot yttervegg med bærende stag i ytterhjørne. Selve konstruksjonen har bjelkelag på bærende bjelker, og terrassebordene er lagt med spalte for avrenning mellom bordene. Rekkverkskonstruksjonen er i tre, med stående kledning og avrundet toppbord, og er overflatebehandlet.
Konstruksjonen fremstår som stabil og forsvarlig festet.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
GULV – Belegg på bad, øvrige gulv med laminat.
VEGGER – Fliser på bad, spileplater i deler av stue, trefiberplater på soverom, øvrige vegger med malte plater/tapet.
HIMLING – Betongdekke som himling.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er kontrollert med krysslaser. Det er utført stikkprøvekontroller grunnet møblering, og ikke alle flater er kontrollert. Kontrollene er gjennomført der det var tilgjengelig gulvflate.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er oppgradert av eier i 2025 med nye overflater og deler av våtsoner. Det er tilsendt bilder og beskrivelser av utførte arbeider. Det er ikke gjort inngrep på fallforhold, og det legges til grunn at aktuell byggeforskrift ved oppføring av boligen gjelder, med kontroll av fall.
Det er flislagte vegger og malt betongdekke i himlingen.
Overflatene fremstår i nyere stand, uten påviste større sprekker eller sår. Det er vindu i rommet ved servant.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt. Det er kontrollert lokalt fall i dusjsonen, som er normalt i henhold til forskrift ved oppføring. Det er for øvrig mindre ledefall mot sluk, med lokale områder hvor det er noe motfall.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er kontrollert. Det er ikke slukrist til sluket, men det er kontrollert ca. 40 mm høydeforskjell mellom topp belegg ved sluket og topp belegg ved dør. I tillegg er belegget ført ca. 20 mm opp mot terskel, og med dette vurderes lekkasjesikringen som ivaretatt.

Selve belegget er fra 2025, og fremstår helt, uten større sår eller merker. Det er opplyst at belegget er ført opp bak flis.
Sluk er plassert under dusjkabinett, og slukløsningen er fra byggetiden. Tilgangen til sluket er noe begrenset, men det fremgår at belegget føres og klemmes i sluket. Det er vinylbelegg som fungerer som tettesjikt mot gulv. Eier opplyser at det er påført smøremembran i deler av våtsonene ved dusj og servant, og det foreligger bilder som viser deler av utførelsen. Arbeidet er utført som egeninnsats.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Innredningen fremstår nyere og i normal stand.
Det er mekanisk avtrekk til blokkens avtrekkssytem.Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side (bod) og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er over- og underskap. Innredningen er fra byggetiden, men overflatene er malt.

I kjøkkenområdet er det laminat på gulvet, kjøkkenplater mellom benkeskapene, og malt betongdekke i himlingen.

Innredningen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det er noe behov for justering av skapdører, uten at dette vurderes som et vesentlig avvik.
Det er mekanisk avtrekk til avtrekkssystem for blokka. Det ble testet tilfredsstillende trekk med papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Det er vannrør fra byggetiden med kobberrør på kjøkkenet, samt delvis rør i plast. På badet er det utenpåliggende vannrør. Stoppekran er plassert i kjøkkenskapet. Ved enkle tester er det normalt vanntrykk i boligens installasjoner, men trykket oppleves noe redusert sammenlignet med nyere anlegg. Det er ikke utført målinger av vanntrykket.
Det er avløpsrør i plast. Avløpslufting vurderes å være felles for blokken. Det er ved enkle tester normale avreninger i avløp.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Det er naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Normal standard for byggets alder.
Det er en benkebereder plassert i hjørneskapet til kjøkkeninnredningen, stående på gulvet. Det er montert lekkasjestopper/waterguard i området.
Det er begrenset tilgang til berederen, og datering er ikke påvist. Det antas at berederen er fra byggetiden, og dette legges til grunn.

Sikringsskap er plassert i gang utenfor leiligheten. Det er automatsikringer og kursfortegnelse i skapet. Det er montert jordfeilbryter. Anlegget i boligen er hovedsakelig skjult og kun visuelt kontrollert. Det var begrenset tilgang til varmtvannsberederen, og tilkoblingen til denne kunne derfor ikke kontrolleres fullt ut.
Det foreligger ikke dokumentasjon til anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, gangsoner og felles uteområder tilknyttet borettslaget. Terrenget rundt bygningen fremstår hovedsakelig flatt og normalt opparbeidet for denne typen bebyggelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert forhold ved boligen som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet utover det som er omtalt i rapportens øvrige punkter. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. NGU sine kartdata viser at området ligger innenfor moderat til lav radonaktsomhet. Eventuelle undersøkelser eller tiltak knyttet til radon vil normalt være et forhold som håndteres av borettslaget.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleire iht. tilgjengelige kartdata fra NVE. Det er ikke registrert konkrete skader eller forhold som direkte knyttes til dette ved befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

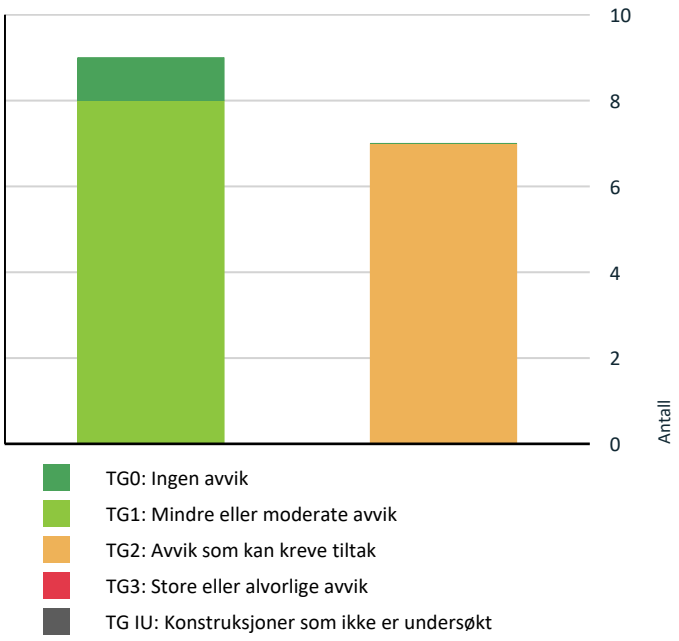
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

Kommentar
Eiendomsverdi / Ambita.

Anvendelse

Standard
Boligen har en normal standard, med delvis oppgraderte overflater og bad.

Vedlikehold
Boligen vurderes som jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Leiligheten er modernisert med nye laminatgulv i alle rom, nye gulv- og taklister, samt oppgradering av overflater på vegger og himling. Kjøkkenet er oppgradert med lakkerte fronter, benkeplate, oppvaskkum, blandebatteri og ny oppvaskmaskin. Badet er oppgradert med nye overflater, fliser på vegger, gulvbelegg, membranarbeider, sanitærutstyr, dusjkabinett og innredning. Arbeidene er i hovedsak opplyst utført som egeninnsats av eier. Det foreligger bildedokumentasjon fra deler av arbeidene.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er både sidehengslede og fastkarmmodeller.
Vinduer er datert 2022 og 2023. Vinduene har tilfredsstillende funksjon ved åpning og lukking.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Brann- og lydklassifisert inngangsdør til leiligheten.
Balkongdør i malt trekarm, tilsvarende vinduene, med 3-lags glass. Balkongdør datert 2022.

Det er noe slitasje og sår på utvendig side av ytterdøren, samt at terskelen har gått opp litt fra karmsiden, uten at dette vurderes som et vesentlig avvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er tilgang til terrasse fra balkongdør i stue. Konstruksjonen består av bjelkelag mot yttervegg med bærende stag i ytterhjørne. Selve konstruksjonen har bjelkelag på bærende bjelker, og terrassebordene er lagt med spalte for avrenning mellom bordene.
Rekkverkskonstruksjonen er i tre, med stående kledning og avrundet toppbord, og er overflatebehandlet.
Konstruksjonen fremstår som stabil og forsvarlig festet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
GULV – Belegg på bad, øvrige gulv med laminat.
VEGGER – Fliser på bad, spileplater i deler av stue, trefiberplater på soverom, øvrige vegger med malte plater/tapet.
HIMLING – Betongdekke som himling.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er kontrollert med krysslaser. Det er utført stikkprøvekontroller grunnet møblering, og ikke alle flater er kontrollert. Kontrollene er gjennomført der det var tilgjengelig gulvflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Største avvik målt på 2 meter er 15 mm, og opptil 18 mm på kontrollerte hele rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å vurdere utbedring av planavvik dersom det oppleves som sjenerende eller gir bruksbegrensninger.
- Større avvik kan medføre ujevn slitasje, redusert komfort og utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulvbelegg.
Videre undersøkelser bør vurderes dersom det er mistanke om underliggende konstruksjonsskader.

TG 2 gis på grunn av målte planavvik på opptil 15 mm over 2 meter og opptil 18 mm gjennom kontrollerte rom, som er utover hva som vurderes som normale toleranser.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er oppgradert av eier i 2025 med nye overflater og deler av våtsoner. Det er tilsendt bilder og beskrivelser av utførte arbeider. Det er ikke gjort inngrep på fallforhold, og det legges til grunn at aktuell byggeforskrift ved oppføring av boligen gjelder, med kontroll av fall.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte vegger og malt betongdekke i himlingen. Overflatene fremstår i nyere stand, uten påviste større sprekker eller sår. Det er vindu i rommet ved servant.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres enkelte utførelsesmessige ujevnheter og begrenset finish i overganger mellom gulvbelegg og flislagte vegger. Det registreres stedvis synlig flislim og mindre ujevne avslutninger i overgangssonene.
- Det er vindu i våtsone ved servant. Belistning og tilhørende materialer er utført i treverk, som er mindre egnet for fuktbelastede soner.

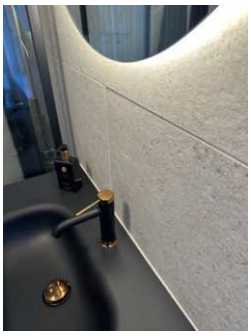
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utførelsesmessige svakheter i overgangene kan gi økt risiko for smussansamling, fuktbelastning og slitasje i materialovergangene over tid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overgangssonene.
- Vindu og trebaserte materialer i våtsone vil være mer utsatt for fuktbelastning over tid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.

TG 2 gis på grunn av utførelsesmessige svakheter i overgangssoner samt vindu med trebaserte materialer i våtsone.









ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt. Det er kontrollert lokalt fall i dusjsonen, som er normalt i henhold til forskrift ved oppføring. Det er for øvrig mindre ledefall mot sluk, med lokale områder hvor det er noe motfall.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er kontrollert. Det er ikke slukrist til sluket, men det er kontrollert ca. 40 mm høydeforskjell mellom topp belegg ved sluket og topp belegg ved dør. I tillegg er belegget ført ca. 20 mm opp mot terskel, og med dette vurderes lekkasjesikringen som ivaretatt.

Selve belegget er fra 2025, og fremstår helt, uten større sår eller merker. Det er opplyst at belegget er ført opp bak flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er lokale områder med begrenset fall og noe motfall på gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Begrenset fall og lokale områder med motfall kan medføre at vann blir stående på gulvet utenfor dusjsonen. Jevnlig rengjøring og tilsyn anbefales.

TG 2 gis på grunn av lokale områder med begrenset fall og motfall på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under dusjkabinett, og slukløsningen er fra byggetiden. Tilgangen til sluket er noe begrenset, men det fremgår at belegget føres og klemmes i sluket. Det er vinylbelegg som fungerer som tettesjikt mot gulv. Eier opplyser at det er påført smøremembran i deler av våtsonene ved dusj og servant, og det foreligger bilder som viser deler av utførelsen. Arbeidet er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Basert på fremvist dokumentasjon og visuelle observasjoner er det påført smøremembran i deler av våtsonene, men løsningen ved enkelte overganger og gjennomføringer fremstår ikke fagmessig utført.
- Via fremvist dokumentasjon og visuelle observasjoner kan det ikke bekreftes at det er benyttet typegodkjente mansjetter ved rørgjennomføringer i våtsonene.
- Produktdokumentasjon for benyttet membransystem er ikke fremlagt, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på påført membranmengde eller kontroll av sjikttykkelse.
- Det registreres åpninger og mangelfull tetting rundt rørgjennomføring ved servant, hvor overgang mellom belegg, flis og gjennomføring ikke er tilfredsstillende avsluttet.
- Det registreres mangelfulle overganger og avslutninger ved vindu i våtsone, og det kan ikke bekreftes at overgang mellom tettesjikt og vinduskonstruksjon er utført med tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon på mansjetter og membranoppbygning medfører usikkerhet rundt utførelsen av tettesjiktet ved gjennomføringer og våtsoner.
- Mangelfulle overganger og gjennomføringer kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.
- Det kan ikke bekreftes tilfredsstillende tetting og overgang mellom tettesjikt og vinduskonstruksjon i våtsone. Området vil være mer utsatt for fuktbelastning ved normal bruk av rommet, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på membranoppbygning og mansjettløsninger, samt usikker utførelse ved overganger, gjennomføringer og vindu i våtsone.







Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Innredningen fremstår som nyere og i normal stand.

Merknad:
- Ved test under befaring ble det registrert noe svakt trykk/skylling i toalettet. Eier har opplyst at dette ikke har vært en utfordring, og har sendt video som viser normal funksjon. Det anbefales likevel en kontroll av dette.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk til blokkens avtrekkssytem. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side (bod) og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er over- og underskap. Innredningen er fra byggetiden, men overflatene er malt.

I kjøkkenområdet er det laminat på gulvet, kjøkkenplater mellom benkeskapene, og malt betongdekke i himlingen.

Innredningen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det er noe behov for justering av skapdører, uten at dette vurderes som et vesentlig avvik.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk til avtrekkssystem for blokka. Det ble testet tilfredsstillende trekk med papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør fra byggetiden med kobberrør på kjøkkenet, samt delvis rør i plast. På badet er det utenpåliggende vannrør. Stoppekran er plassert i kjøkkenskapet. Ved enkle tester er det normalt vanntrykk i boligens installasjoner, men trykket oppleves noe redusert sammenlignet med nyere anlegg. Det er ikke utført målinger av vanntrykket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Stoppekranen er plassert i kjøkkenskapet. Den er delvis tilpasset området, og håndtaket/vrideren er forkortet. Det er mulig å vri håndtaket forbi stengt posisjon, noe som kan medføre feil bruk. Det er registrert noe nedsatt funksjonalitet ved bruk.
- Det er utført arbeider på badet i 2025 med egeninnsats opplyst av eier. Det foreligger bildedokumentasjon fra arbeidene, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at VVS-arbeider er utført av kvalifiserte håndverkere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Stoppekranen bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt funksjon og forhindre feil bruk.
Dagens løsning med forkortet håndtak og mulighet for å vri forbi stengt posisjon kan føre til feil betjening og økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.
- Manglende dokumentasjon på bruk av kvalifiserte håndverkere ved arbeider på vanninstallasjoner gir usikkerhet rundt fagmessig utførelse og fremtidig oppfølging av anlegget. Det anbefales fremlagt dokumentasjon dersom dette foreligger.

TG 2 gis på grunn av registrert avvik ved stoppekranens funksjon, samt manglende dokumentasjon på bruk av kvalifiserte håndverkere ved nyere arbeider på vanninstallasjoner.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast. Avløpslufting vurderes å være felles for blokken. Det er ved enkle tester normale avreninger i avløp.

Tilstandsrapport

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avløpsrørene er fra byggetiden (1992) og har dermed oppnådd en høy alder. Dette medfører økt risiko for slitasje og potensielle fremtidige lekkasjer eller funksjonssvikt sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.
- Det er registrert oppgraderinger uten dokumentert bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpsanlegget som følge av alder.
- Manglende dokumentasjon på utførte oppgraderinger medfører usikkerhet rundt fagmessig utførelse og fremtidig oppfølging av anlegget. Det anbefales fremlagt dokumentasjon dersom dette foreligger.

TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon på bruk av kvalifiserte håndverkere ved nyere arbeider på avløpsinstallasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Normal standard for byggets alder.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en benkebereder plassert i hjørneskapet til kjøkkeninnredningen, stående på gulvet. Det er montert lekkasjestopper/waterguard i området.
Det er begrenset tilgang til berederen, og datering er ikke påvist. Men eier opplyser at denne er skiftet i 2025, i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke etablert brutt avløp fra sikkerhetsventilen på berederen. Spillvannet er ført til avløpet ved servanten via plastslange.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres brutt avløp fra sikkerhetsventilen på berederen for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages og ikke fører til skjulte vannskader.
Manglende brutt avløp medfører risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner og kan føre til uoppdagede lekkasjer.

Tg2 på mangel av brutt avløp fra bereder.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang utenfor leiligheten. Det er automatsikringer og kursfortegnelse i skapet. Det er montert jordfeilbryter. Anlegget i boligen er hovedsakelig skjult og kun visuelt kontrollert. Det var begrenset tilgang til varmtvannsberederen, og tilkoblingen til denne kunne derfor ikke kontrolleres fullt ut.
Det foreligger ikke dokumentasjon til anlegg.

Sist tilsyn på anlegg utført 2013, opplyser det lokale eltilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992 Det vurderes som at anlegget er installert ved oppføring av boligen. Det er ikke opplyst eller kjent om total rehabilitering av anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Sist tilsyn gjort på anlegget er registrert 22.01.2013. Det ble ikke avdekket feil eller mangler.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det er opplyst at siste kontroll fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) ble utført 22.01.2013. Det er ikke opplyst om avvik ved kontrollen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuelle senere arbeider. Anlegget er kun visuelt kontrollert, og det anbefales derfor utført en utvidet elkontroll for nærmere vurdering av anleggets tilstand og utførelse.

Generell kommentar

- Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse og det er ikke utført målinger eller inngrep i anlegget.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. NGU sine kartdata viser at området ligger innenfor moderat til lav radonaktsomhet. Eventuelle undersøkelser eller tiltak knyttet til radon vil normalt være et forhold som håndteres av borettslaget.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleire iht. tilgjengelige kartdata fra NVE. Det er ikke registrert konkrete skader eller forhold som direkte knyttes til dette ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. NGU sine kartdata viser at området ligger innenfor moderat til lav radonaktsomhet.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom iht. tilgjengelige kartdata fra NVE.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire/skred iht. tilgjengelige kartdata fra NVE.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle undersøkelser eller tiltak knyttet til radon, flom og skredfare vil normalt være forhold som håndteres av borettslaget.
- Det er ikke registrert forhold ved befaringen som direkte knyttes til flom- eller skredfare ved bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

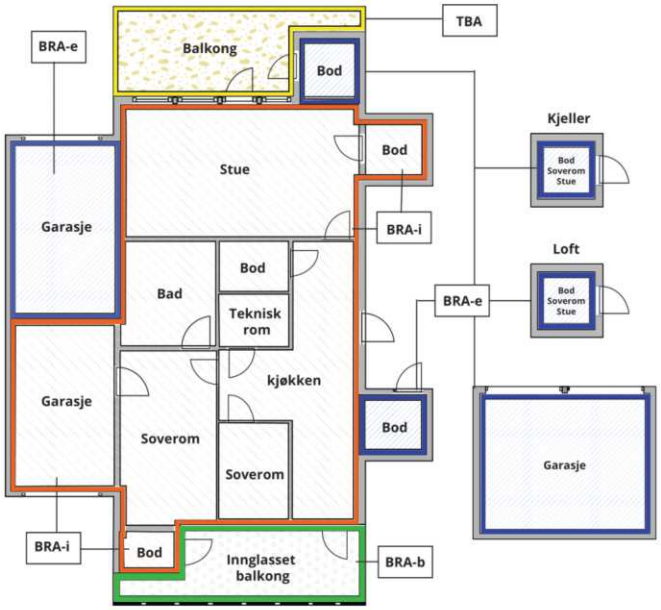
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56	3		59	
SUM	**56**	**3**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad	Bod i fellesarealer	

Kommentar

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,40m og 2,43m i leiligheten.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

BOD
Eier fremvist bod i fellesarealer merket med leilighetsnummer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk av leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Eier opplyser at arbeider utført siste 5 år i hovedsak er utført som egeninnsats. Det foreligger noe bildedokumentasjon fra arbeidene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør
	Joakim Knudsen	Kunde
	Kim Myhre	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	488		0	1985.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kiellands gate 8

Hjemmelshaver
Langbrygga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANGBRYGGA BORETTSLAG	961545129			Knudsen Joakim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Langbrygga i Halden kommune, med nærhet til butikker, serveringstilbud, kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan «Sentrumsplan», vedtatt 09.03.2017, samt reguleringsplan G-263 «Området Langbrygga, Jernbanegata og rutebilstasjon», vedtatt 18.02.1988. Det foreligger også pågående områderegulering «Stasjonsområdet» (G-741).

Om tomten

Tomten er en fellestomt for borettslaget opparbeidet med interne adkomstarealer, gangsoner og felles uteområder. Eiendommen ligger sentralt til på Langbrygga i Halden sentrum.

FERDIGATTEST

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse med arbeidets art : Nybygg/ bolig, datert 14.08.1992
- Det foreligger ferdigattest med arbeidets art : Nybygg / bolig, datert 19.02.1993.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Tilsendt selger ved oppstart av oppdraget.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.05.2026	Kommunale opplysninger	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.05.2026	Forretningsfører	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

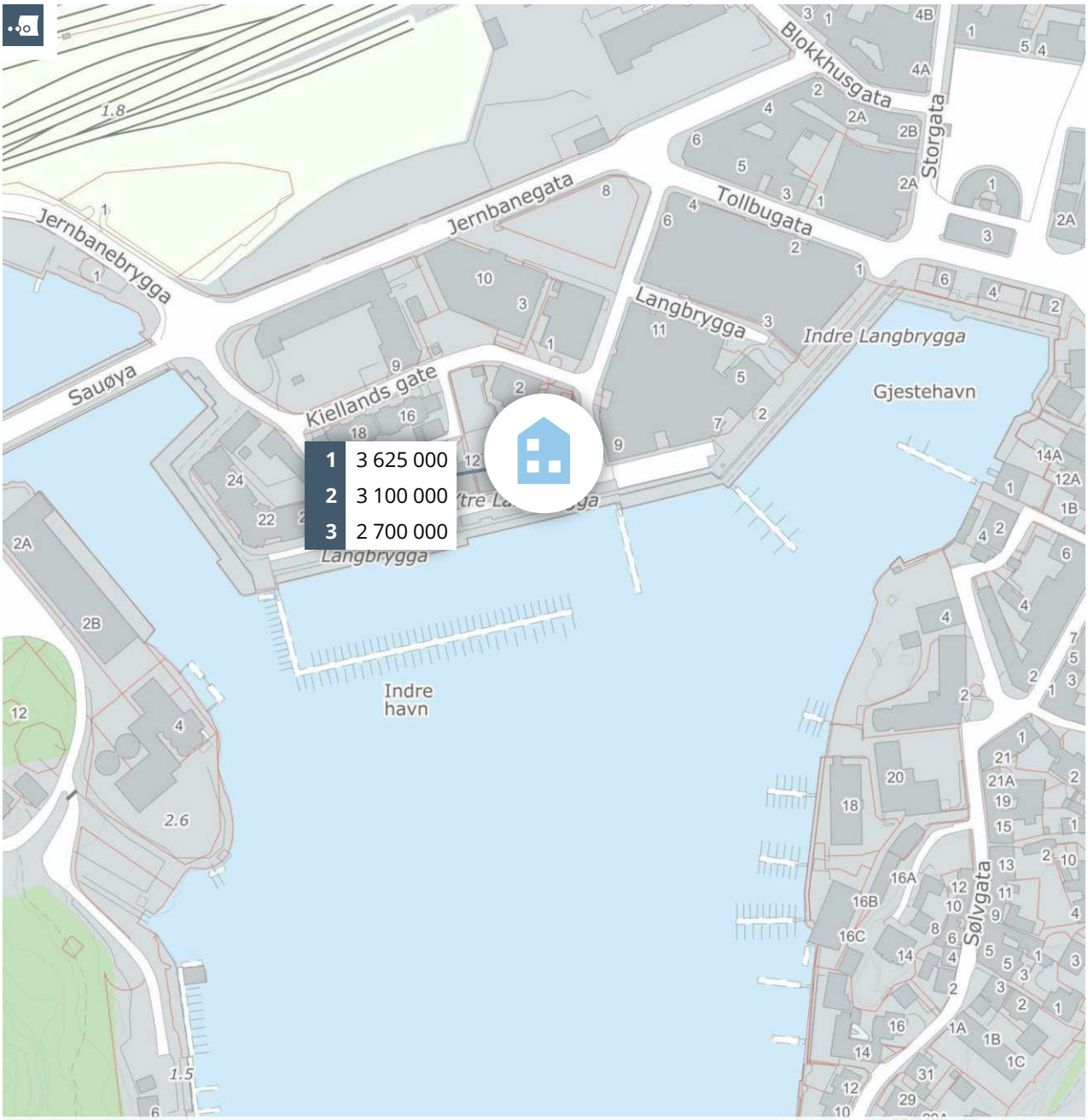
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Eier var til stede ved oppstart av befaringen og ga muntlige opplysninger om utførte arbeider. Selve befaringen utført med kun undertegnede tilstede. Det er i tillegg mottatt opplysningsskjema fra eier og dokumentasjon/bilder knyttet til utførte arbeider.

Boligen var møblert ved befaringen og ble kontrollert i dagslys. Eier har fremvist bod i fellesareal.

Det er kun den aktuelle leiligheten i borettslagsblokk som er besiktiget. Fellesarealer og bygningsdeler som forvaltes av borettslaget er ikke tilstandsvurdert som del av dette oppdraget.



Meglers verdivurdering

KIELLANDS GATE 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kim Myhre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kiellands gate 8, 1767 HALDEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 160 BNR 488 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS SYDSIDEN

Verdivurdert til

2 390 000

0	2 390 000	42 679
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	6 111
Formue	61 404
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kiellands gate 10 66 m² 1992	2. etg	2 sov	01.10.2025	3 400 000	**3 625 000**	0	3 625 000	**54 924**
2	Kiellands gate 10 73 m² 1992	2. etg	2 sov	11.06.2024	3 100 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**42 466**
3	Kiellands gate 10 60 m² 1992	3. etg	1 sov	18.02.2025	2 500 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**45 000**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på havnen i Halden. Leiligheten ligger i første rekke mot sjøen og flott utsikt fra stuen og terrassen. Området har nærhet til butikker, serveringssteder, skoler, barnehager og andre sentrumsfunksjoner. Kollektivtilbudet inkluderer bussholdeplasser og togstasjon innen kort gangavstand, med forbindelser til både sentrum og andre områder i Halden. Det er enkel tilgang til riksvei 21 og E6, som gir gode forbindelser til nærliggende byer og tettsteder.

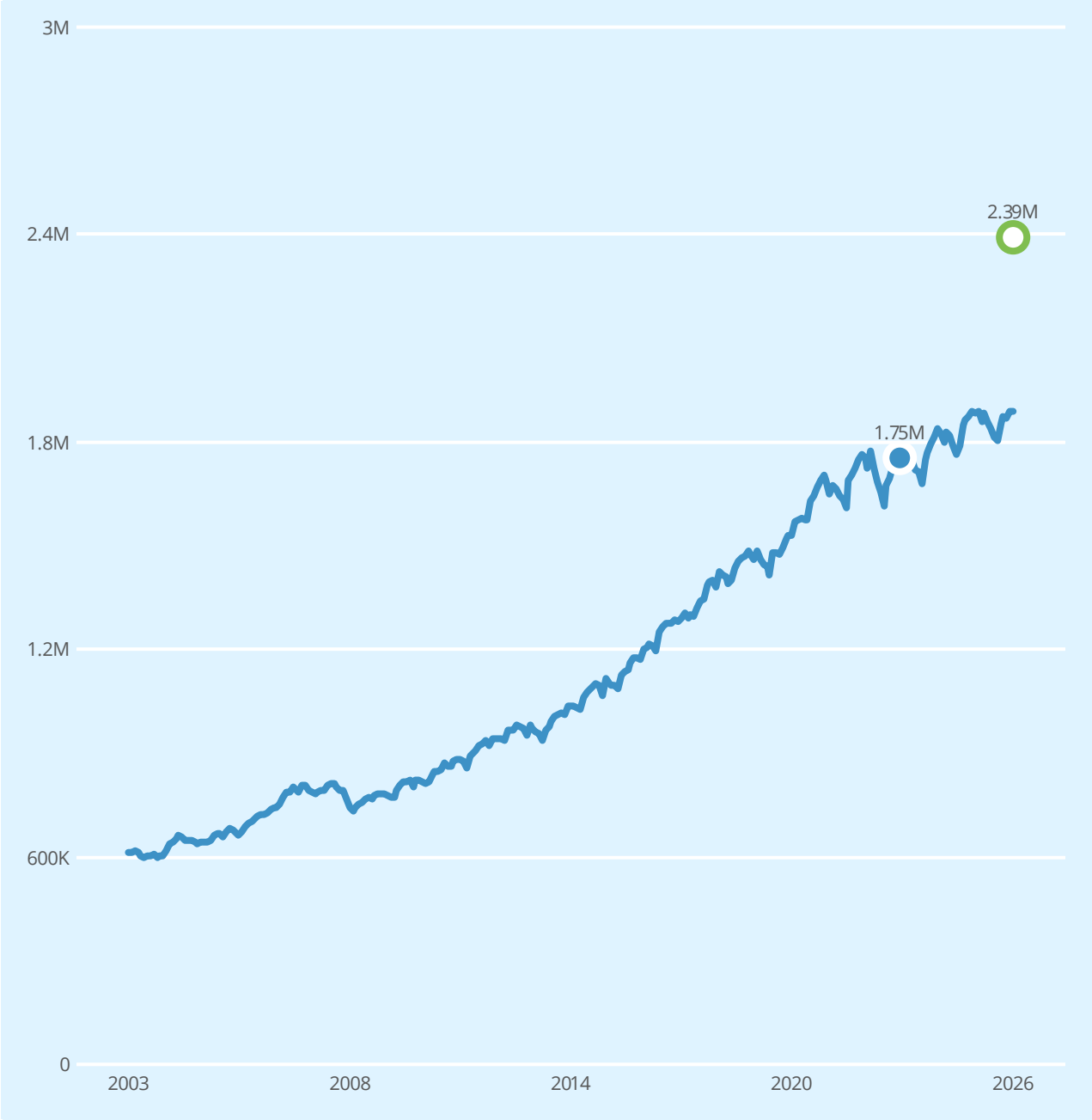
Leiligheten er pusset opp og har god standard. Flott bad med tidsriktig innredning og fliser.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

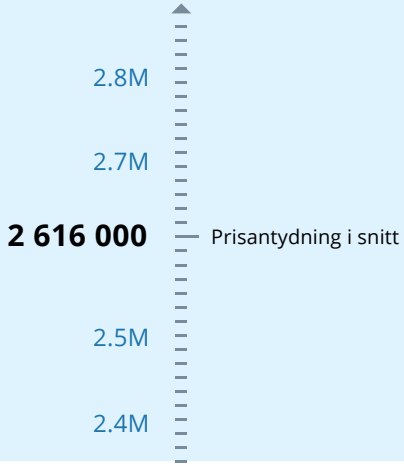
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.05.2023	24.05.2023	21.06.2023	1 590 000	1 750 000	4 046	1 754 046	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig oppusset siden sist omsetning.

Leiligheter til salgs i SYDSIDEN grunnkrets nå

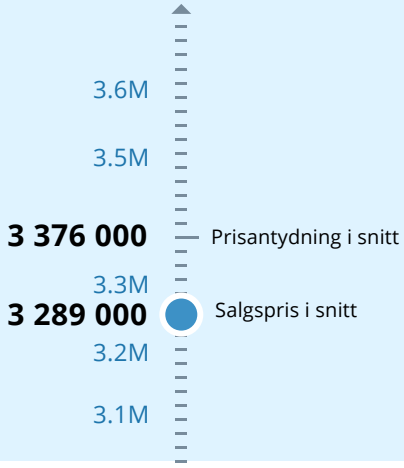
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i SYDSIDEN grunnkrets siste 9 mnd

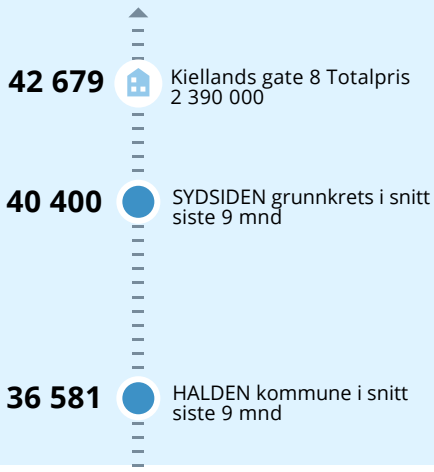
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
135
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Kiellands gate 8, 1767 HALDEN**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287068**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6204236**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **488**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 833 kWh**

Kiellands gate 8, 1767 HALDEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kiellands gate 8, 1767 HALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 961545129 Andelsnr.: 4

LANGBRYGGA BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 27.04.2026 kl. 09.05

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

2023/650157-1/200
21.06.2023 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 1 750 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
KNUDSEN JOAKIM
F.NR: IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/650161-1/200
21.06.2023 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/157101-1/201 REGISTRERING AV
07.12.2006 BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 160 Bnr.: 488 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Kiellands gate 8
Gatenr:	3675
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1767 HALDEN

Gateadresse:	Kiellands gate 10
Gatenr:	3675
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1767 HALDEN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:27.04.2026 kl. 09.05

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

1991/4112-1/2 16.10.1991	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 250 000 Omsetningstype: Fritt salg LANGBRYGGA BORETTSLAG ORG.NR: 961 545 129

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.

1993/456-1/2 01.02.1993	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 5 275 000 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 1410382 **
1993/709-1/2 18.02.1993	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON TIL HUSBANKEN 1993/648-1 **
1993/2662-1/2 01.07.1993	PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritet etter frivillige heftelser.
2022/1367318-1/200 01.12.2022 21:00	** TINGLYSING PÅ NYTT

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».

Servitutter i grunn:

1964/903326-1/2 13.07.1964	ELEKTRISKE KRAFTLINJER m/transformatorkiosk. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

901913-1/2	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1992/4198-1/2 14.09.1992	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0101 GNR: 160 BNR: 493 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0101 GNR: 160 BNR: 494

	Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0101 GNR: 160 BNR: 523
1992/4878-1/2 29.10.1992	GRENSEJUSTERING Umatrikulert veigrunn
1992/4878-2/2 29.10.1992	MÅLEBREV Areal 1.981,0 m2.
1995/119-1/2 10.01.1995	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1995/119-2/2 10.01.1995	MÅLEBREV Areal 1.986.2 m2.
1995/120-1/2 10.01.1995	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/345525-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 160 BNR: 488
2024/715231-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 160 BNR: 488

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Boligopplysninger:

Langbrygga borettslag		**Vår ref.:**	43/4	**Fødselsdato eier:**	19.08.1997
Kiellands Gate 8		**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1767 HALDEN		**Eiere:**	Joakim Knudsen		
Organisasjonsnr:	961 545 129	**Andelsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 111**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 511
Tilleggsytelser:	Kabel TV Komplett	600

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):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Terje Algarheim
Adresse:	Kiellandsgate 10
Postnr/-sted:	1767 HALDEN
Telefon:	Mob.: 47267997
E-post:	terjealgarheim@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 953
Annen formue:	61 404	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	165 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1992		
Gårds/bruksnr:	160/488		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1985.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA - nr 2	Polisenr:	81564200

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.08.1992	Første innflytting:	14.08.1992	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Ja	BRA	56		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	2-roms 55,6-56,4		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i brl 2 - Medlem I Halden BBL el andre				

Boligopplysninger:

Langbrygga borettslag	**Vår ref.:**	43/4	**Fødselsdato eier:**	19.08.1997
Kiellands Gate 8	**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1767 HALDEN	**Eiere:**	Joakim Knudsen		

Organisasjonsnr: 961 545 129

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Bestilt 1.stk nøkkel BST-0059K4

Bestilt 1. stk nøkkel BST 0059 K4

Bestilt 1. stk nøkkel til det nye systemet FX3385 L4

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

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

Annen informasjon:

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE LANGBRYGGA

Borettslag:	Langbrygga Gnr 160 og Bnr 488
Organisasjonsnr.	961 545 129
Byggeår:	1992
Forkjøprett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagts medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 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:	Kontakt styreleder for info.
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 6215,-ink. mva. eventuelt forhåndsavklaring kr 7 768,-ink. mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 7 768,- 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 registre om borettslaget og andelen.

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE LANGBRYGGA

Borettslag:	Langbrygga Gnr 160 og Bnr 488
Organisasjonsnr.	961 545 129
Byggeår:	1992
Forkjøprett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagts medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 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:	Kontakt styreleder for info.
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 registre om borettslaget og andelen.

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

LANGBRYGGA BORETTSLAG

Husordensregler.

Alminnelige husordensregler.

1. Sykler må settes på avsatt plass i oppgangene. Ski, kjelker osv. må oppbevares i egne boder. Korridorene skal ikke benyttes til oppbevaring av barnevogner ol.

2. Flaggstenger, markiser, skilt ol. må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

3. Det er forbudt å riste tøy og matter i ganger, trapper eller fra balkonger.

4. Ytterdørene skal **alltid** være låst. Utlufting av trappe-oppganger skal skje gjennom takvindu i 3 etg. , ikke ved at ytterdør blir stående åpen.

5. Utlufting fra leiligheter skal ikke skje ut i korridorer.

6. Mellom 23.^{00} og 06.^{00} henstilles det til å lukke ytterdørene mest mulig skånsomt og stille, av hensyn til dem som har leilighet i tilknytning til disse områdene.

Utearealer.

1. Ved kjøring på borettslagets område må det utvises største forsiktighet.

2. Ballspill på borettslagets område er forbudt. Vern om plener og beplantning.

3. Det skal ikke kastes sneiper, snusposer, sjokoladepapir ol. utendørs, men kastes i søpla.

4. Det er strengt forbudt å sette opp matningsstasjon for fugler på balkong eller kaste mat til fugler utendørs, da dette vil tiltrekke seg rotter og mus.

5. Det skal ikke forekomme tomgangskjøring av bil eller motorkjøretøy rett utenfor leilighetene i 1 etg. Parkering for av- og på-lasting over kort periode skal ikke være til hinder for dem som har sine parkeringsplasser i samme område.

6. Gjester parkerer på anvist gjesteparkering, parkeringsbevis leveres ut av den de besøker, ellers henvises til offentlige parkerings plasser i nærområdet. **Gjesteparkeringen er korttidsparkering**.

Søppel.

1. All søppel pakkes inn og kastes i riktig beholder, er beholder full så skal søppelet trykkes godt ned, slik at lokket kan lokkes helt igjen. Grønn pose til matavfall. La oss bidra til god kildesortering og benytte egnede kontainere for glass/metall, papp/papir og plast, ved nærmeste miljøstasjon.

LANGBRYGGA BORETTSLAG

Husordensregler.

Regler knyttet til leilighetene.

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.^{00} og 06.^{00}

2. Sang, høy tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl. 23.^{00} og 06.^{00} (P.S. *Skal man ha gjester utover kvelden snakk med naboen på forhånd*)

3. Vaskemaskiner, støvsugere og andre støyende innretninger skal ikke benyttes etter kl. 22.^{00} på hverdager. Lørdager og dager før helligdager gjelder forbudet fra kl. 18.^{00}. Søndager og helligdager er det helt forbudt.

4. Det er forbudt å riste tøy eller matter fra balkongene, det gjøres på gårdsplassen.

5. Tøytørking skal ikke være synlig over verandarekkverket.

6. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongen.

7. Alle beboere skal vite hvor stoppekranen til leiligheten befinner seg, dette for å begrense skadeomfanget ved lekkasjer. (Sjekk rød kran under oppvaskbenken)

8. Ved bruk av motorvarmeruttak, bør det benyttes tidsur, 1-2 timer før bruk. Strømforbruk over 100kW i sesongen vil bli belastet hver enkelt leilighet 1 gang i året. (Styret avleser måler årlig, i mai) Ladning av Elbiler skal ikke kobles til disse uttakene, da de ikke er godkjent til denne bruken.

9. Dyrehold er kun tillatt etter tillatelse fra styret, søknad skrives på eget skjema som man får fra styret. Og kun hvis det ikke er til sjenanse for andre beboere.

10. Skal man pusse opp kjøkkenet og bytte avtrekksvifte, så må man passe på at den nye viften er beregnet for felles vifteanlegg og ikke til enkelt-avtrekk. (med egen motor)

11. Dersom beboer skal/må bytte lås i sin ytterdør, må det byttes ut med nøkler som er kompatible med borettslagets låsesystem. Dette på grunn av brannsikkerheten. Kontakt Halden Boligbyggelag ved bytte av nøkler/lås.

LANGBRYGGA BORETTSLAG

Husordensregler.

Oppsigelse/Utkastelse av leieboer.

Det vises til «Lov om burettslag» der det heter:

§5-22. Dersom ein andelseiger trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget pålegge andelseigaren å selje andelen. Vesentlig mislighold er bla.

- **Husbråk** som er til plage/sjenanse for naboer og/eller borettslaget.
- **Annen utilbørlig opptreden**, brudd på alminnelig folkeskikk i omgang med naboer eller andre som befinner seg i eller på eiendommen.
- **Kontrakt-stridig bruk av leiligheten**- ulovlig fremleie, forretningsvirksomhet, lagerbruk.
- **Urettmessig bruk av borettslagets øvrige eiendom**, ved parkering eller bilbruk m.m.
- **Manglende husleiebetaling**.

Det vil i første omgang bli gitt et muntlig varsel. Deretter en skriftlig, som kan medføre utkastelse.

Klager på mislighold.

Hvis klagen skal behandles av styret, må den være skriftlig overlevert styret, med informasjon om hva slags mislighold det klages på, samt tid og dato for misligholdet. Klagen skal være underskrevet.

Fremleie må godkjennes av styret. Borettshaver har ansvar overfor borettslaget for all skade og ulempe som borettslaget eller borettshavere får av eventuell fremleie. Fremleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Utemøbler.

Det er et ønske om at våre utemøbler blir benyttet mest mulig, til glede for så mange som mulig. Løse puter er å finne i vaskerommet i 2 etg. i nr. 10 og de må legges tilbake når man ikke lenger skal benytte dem.

Dersom det er uklarheter, kan man henvende seg til styret for hjelp. Hvem disse er står oppført på oppslagstavlene ved inngangspartiene. Slik henvendelse bes gjort på rimelig tidspunkter.

Med ønske om at disse reglene ikke skal legge en demper på gleden ved å være i et trivelig bofellesskap.

Husordensreglene er sist vedtatt på ordinær generalforsamling 14. april 2020

Vedtekter

for Langbrygga borettslag org nr 961 545 129 tilknyttet Halden boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.august 1991.
Ikrafttredelse fra 15. august 2005, sist endret 7. mars 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Langbrygga 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 ti prosent 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) 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.

3. Forkjøpsrett

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

(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 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, og ved oppslag i borettslaget

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.

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, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, 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 i 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.

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.

(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 like mange 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.

Årsmelding for 2025 Langbrygga borettslag

Langbrygga borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Langbrygga borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 27 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Terje Algarheim, Kiellandsgate 10
Styremedlem, Villy Engen, Kiellands Gate 10
Styremedlem, Wenche Lise Andersen, Kiellandsgate 10
Varamedlem, Anne Ksiadz, Kiellandsgate 10
Varamedlem, Anne Gro Sandum, Kiellands Gate 8

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling(er), hvorav ingen ekstraordinære.

Det har vært avholdt 8 styremøter, hvor 25 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 3 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Hytte og eiendomservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen antall ansatte.

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 2027-2030

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2025.

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

Byttet kuleventil ute på fortauet, da den gamle satt helt fast.

Planlagt utskifting av heis.

Styret har vært i kontakt med Enova angående støtte til borettslag for energisparing, men vi var for små til å få noe støtte nå

Saker under arbeid og planlegging:

Heisen skal byttes ut i 2026. Arbeidet med å rive den gamle heisen starter i uke 19 og

montering av ny heis starter i uke 21 og regnes ferdig i uke 28

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2023
Byttet vinduer/Verandadører inn mot gårdsplass
Bonet gulv i gangarealene
Oppgradert heisalarmen, fra 2G til 4G
Fjernet tuja og opparbeidet blomsterbed

2024
Utskifting av takvinduer og leilighet nr. 22 (Sep)
Utskifting av ganglys, med bevegelssensorer (Mai)
Asfaltering (Mai)
Ny veranda i nr. 17 (Mai)
Skilter til parkeringsplassene og sluk (Okt)
Reparert inntaks kran (Nov)
Skiftet dørpumpe mellom 8 og 10 i 2 etasje (Nov)

2025
Byttet ut kuleventil til ute-vann

Grunnet og malt veranda i nr. 17

Byttet kuleventil til vanninntak.

Reparert div. synkeskader.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Borettslaget hadde en liten dugnad tidlig i mai, med en liten sammenkomst i etterkant, slik vi har gjort de siste årene. Dette er som regel litt oppsoping av sand etter vinteren, luking i blomsterbed og påfyll av bark og eventuelt planting av nye blomster.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.01.2026

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		1 992 540	1 992 500	1 992 510	2 092 125
Inntekt kabel-TV		163 800	163 800	156 000	187 200
Sum inntekter		**2 156 340**	**2 156 300**	**2 148 510**	**2 279 325**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	10 797	10 200	10 172	10 800
Styrehonorar	2	76 184	75 600	71 820	80 010
Avskrivninger	10	5 929	6 000	5 929	1 000
Energi, strøm, olje, gass		31 380	50 000	40 064	40 000
Eiendomsskatt		77 167	77 200	77 153	77 200
Renhold byrå		75 000	80 000	73 500	80 000
Inventar		0	5 000	0	5 000
Vedlikehold	4	94 482	100 000	54 230	100 000
Heiskostnader		11 785	80 000	19 235	25 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		40 210	60 000	39 661	50 000
Vaktmestertjenester		22 286	25 000	19 393	25 000
Periodisk vedlikehold	5	420 000	1 000 000	362 050	1 705 000
Revisjonshonorar	3	3 770	4 200	3 658	4 500
Forretningsførerhonorar		94 716	94 800	91 074	98 600
Kontorrekv, telefon, porto		3 576	3 000	2 581	3 000
TV bredbånd		183 463	168 000	161 415	201 800
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		5 617	5 600	5 617	5 600
Forsikring		106 049	107 000	97 309	118 000
Kurs		1 500	5 000	0	5 000
Kommunale avgifter	6	338 313	357 000	336 629	345 000
Bankgebyrer		2 905	4 000	2 973	4 000
Andre kostnader	7	3 081	3 000	4 219	3 000
Sum driftskostnader		**1 608 209**	**2 320 600**	**1 478 681**	**2 987 510**
Driftsresultat		**548 131**	**-164 300**	**669 829**	**-708 185**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		10 633	0	8 956	0
Renteinntekter		61 781	53 800	34 795	68 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**72 414**	**53 800**	**43 751**	**68 000**
Årsresultat		**620 546**	**-110 500**	**713 580**	**-640 185**
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		620 546	0	713 580	0
Sum disponering		**620 546**	**0**	**713 580**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	2 306 880	2 306 880
Bygninger	9	15 934 115	15 934 115
Miljøstasjon	9	118 750	118 750
Andre driftsmidler	10	989	6 918
Sum varige driftsmidler		**18 360 735**	**18 366 663**
Sum anleggsmidler		**18 360 735**	**18 366 663**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		187 363	163 963
Sum fordringer		**187 363**	**163 963**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	11	70	31
Innestående på driftskonto		2 187 536	1 225 389
Sum bankinnskudd og kontanter		**2 187 606**	**1 225 420**
Sum omløpsmidler		**2 374 968**	**1 389 382**
SUM EIENDELER		**20 735 703**	**19 756 046**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		**2 700**	**2 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 025 464	14 404 919
Sum opptjent egenkapital		**15 025 464**	**14 404 919**
Sum egenkapital		**15 028 164**	**14 407 619**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	12	5 275 000	5 275 000
Sum langsiktig gjeld		**5 275 000**	**5 275 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		432 444	73 385
Skyldig off. myndigheter		95	42
Sum kortsiktig gjeld		**432 539**	**73 427**
Sum gjeld		**5 707 539**	**5 348 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 735 703**	**19 756 046**
Pantestillelser		18 240 995	18 240 995

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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**1 315 955**	**596 447**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	620 546	713 580
Tilbakeført avskrivninger	5 929	5 929
B. Årets endringer disponible midler	**626 474**	**719 509**
C. Disponible midler UB	**1 942 430**	**1 315 955**
Omløpsmidler	2 374 968	1 389 382
Kortsiktig gjeld	432 539	73 427
Disponible midler	**1 942 430**	**1 315 955**

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

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	10 797	10 172
Sum	**10 797**	**10 172**

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	76 184	71 820
Sum	**76 184**	**71 820**

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisjonshonorar	3 770	3 658
Sum	**3 770**	**3 658**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
Driftsmateriell	776	1 076
Reparasjon og vedlikehold bygninger	88 673	45 104
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 033	8 050
Sum	**94 482**	**54 230**

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	420 000	362 050
Sum	**420 000**	**362 050**

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:
Oppstart heis kr 420 000

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

	2025	2024
Bilgodtgjørelse	1 311	1 132
Generalforsamling og møter	1 770	1 187
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	0	56
Andre kostnader	0	1 844
Sum	**3 081**	**4 219**

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 306 880
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 306 880
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 306 880
Anskaffelsesår :	1992
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Søppelhus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 934 115	118 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 934 115	118 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 934 115	118 750
Anskaffelsesår :	1992	2018
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Andre driftsmidler

	Dørautomatikk	Dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 572	59 288
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 572	59 288
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	55 572	58 299
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	989
Årets avskrivninger :	0	5 929
Anskaffelsesår :	2007	2016
Antatt levetid i år :	10	10

Note 11 - Bankinnskudd bundne midler

	2025	2024
Bankinnskudd for skattetrekk	70	31
Sum	**70**	**31**

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	5 275 000	5 275 000
Sum	**5 275 000**	**5 275 000**

Resultat og balanse med noter for Langbrygga borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langbrygga borettslag

Styreleder	Terje Algarheim (sign.)	06.02.2026
Styremedlem	Villy Engen (sign.)	06.02.2026
Styremedlem	Wenche Lise Andersen (sign.)	06.02.2026

BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Til generalforsamlingen i Langbrygga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langbrygga Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • 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 2025, 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

Penneo Dokumentnøkkel: OHFD2-BVJLE-4MALW-WLPX1-67IQE-VZME7

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

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OHFD2-BVJLE-4MALW-WLPX1-67IQE-VZME7

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Langbrygga borettslag torsdag 05.03.2026 kl. 18:00 - Habo's møtelokaler .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut 13. februar 2026

Antall fremmøtte: 10

Antall stemmeberettigede: 9

Antall fullmakter: 3

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valg av møteleder: Terje Algarheim

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:
Valg av undertegner: Aino Walbom Schneede

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2025

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

Vedtak:
Regnskap med disponering av årets resultat for 2025 ble enstemmig godkjent.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Forlag om videreføring av indeks 5 %

Honorar til styreleder kr: 42 600

Honorar til styremedlemmer kr: 18 290

Honorar til varemedlemmer kr: 810 pr møte

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder Terje Algarheim gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Styremedlem valgt for 2 år: Villy Engen

Styremedlem Wenche Andersen gjenstår.

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Varemedlemmer valgt for 1 år: Anne Kziadz, Anne Gro Sandum

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valg av valgkomite: Paul Wynn og Vidar Lian

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:
Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkommet forslag - Strømpris El-bil lading

Fra andelseier Ronny Torgalsbøen har det kommet inn forslag vedr pris på EL-bil lading.

"Dagens pris for elbillading i borettslaget er kr 3,50 per kWh. Dette ligger vesentlig over borettslagets reelle strømkostnader (strøm, nettleie og normale administrative kostnader).

Et borettslag er et non-profit fellesskap og kan ikke ta fortjeneste ved salg av tjenester til egne beboere, herunder videresalg av strøm. Prisen skal være basert på kostnadsdekning, ikke påslag som gir overskudd".

Forslag til vedtak:Jeg foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at styret justerer ladeprisen slik at den kun dekker reelle kostnader, i tråd med borettslagets formål og likhetsprinsippet.

Styrets innstilling:Styret mener at denne fortsatt skal være på dagens nivå frem til investeringskostnadene er dekket inn. Det gjenstår ca. 20000,- Etter det syntes vi at vi kan sette den ned til gjennomsnittet for året.

Vedtak:
Som forslagsgivers forslag - enstemmig vedtatt.

Ladeprisen justeres slik at den kun dekker reelle kostnader, i tråd med borettslagets formål, samt likhetsprinsippet.

Møtet avsluttet: 18.45

Møteleder: Terje Algarheim (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Aino Walbom Schneede (sign)

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.

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
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

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	Kiellands gate 8	H0102	160/488	52	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN JOAKIM 190897*****	Eiendomsrett 1/1	Kiellands gate 8 1767	Bosatt

Vegadresse: Kiellands gate 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1767 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	301 Sydsiden	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6204236		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	17.08.1992

1: Bygning 6204236: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 17.08.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	26

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.08.1991	08.08.1991
Igangsettingstillatelse	02.09.1991	15.10.1991
Tatt i bruk	17.08.1992	07.09.1992
Endre bygningsdata	30.01.2026	30.01.2026
Endre bygningsdata	30.01.2026	30.01.2026

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	8	710	0	710	0	0	0

H02	9	760	0	760	0	0	0
H01	9	760	0	760	0	0	0

Borettslag

Navn	Langbrygga Borettslag	Org.nr	961545129
Adresse	c/o Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	2

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	160/488	1985.2	

Utskriftsdato: 27.04.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 94009913

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	488	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kiellands gate 8, 1767 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**
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	29 643,92 kr
Fjorårets vannforbruk	44 929,50 kr
Fjorårets avløpsmengde	73 188,50 kr
A kto avløp innev. år	36 499,20 kr
Årsgebyr fastledd avløp	31 850,00 kr
A kto vann innev. år	20 613,88 kr
Årsgebyr fastledd avløp	29 302,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	54 727,68 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
A kto vann innev. år	22 406,40 kr
Innbet. forskudd vann	-44 812,80 kr
A kto avløp innev. år	33 579,26 kr
Eiendomsskatt-bolig	77 167,00 kr
Innbet. forskudd avløp	-72 988,80 kr
Årsgebyr fastledd vann	40 950,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	37 674,00 kr
Sum	**415 479,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr grunndel	25%	26	1964.69	1/1	0 %	51 081,88 kr	25 540,96 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	26	1140.15	1/1	0 %	29 643,90 kr	14 821,96 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	26	2615.00	1/1	0 %	67 989,91 kr	33 994,96 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	26	2615.00	1/1	0 %	67 989,91 kr	33 994,96 kr
A kto avløp innev. år	15%	1550	39.50	1/1	0 %	61 228,88 kr	30 614,42 kr
A kto vann innev. år	15%	1550	24.81	1/1	0 %	38 448,53 kr	19 224,28 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	25920645	3.00	1/1	0 %	77 761,00 kr	38 880,50 kr
					Sum	**394 893,99 kr**	**197 447,04 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.

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.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	488	**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: 27.04.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	488	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kiellands gate 8, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
47343416	12884	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1554

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

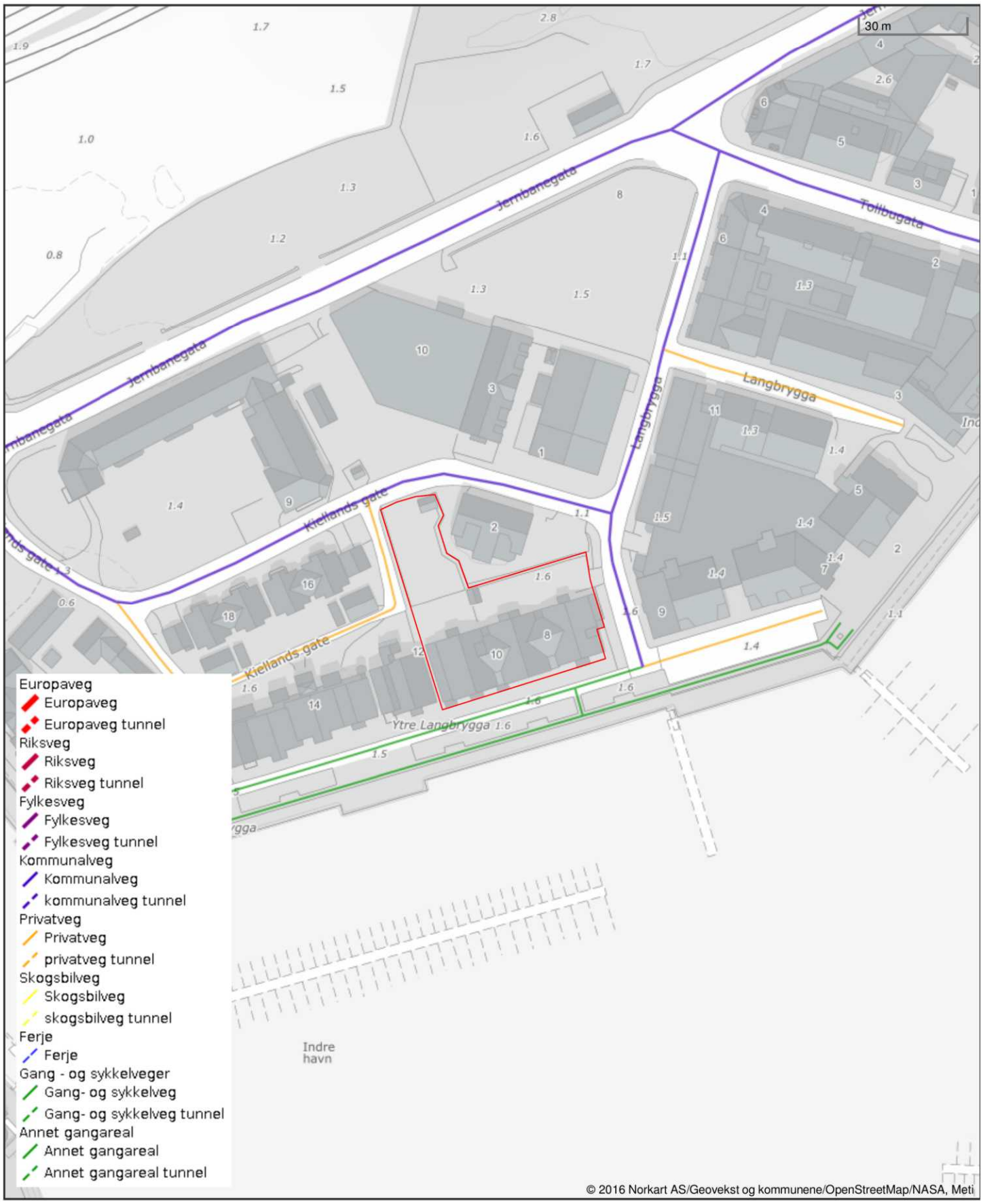
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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: 27.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 160/488//



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: 160/488
Adresse: Kiellands gate 8
Dato: 27.04.2026
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.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 160/488//



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

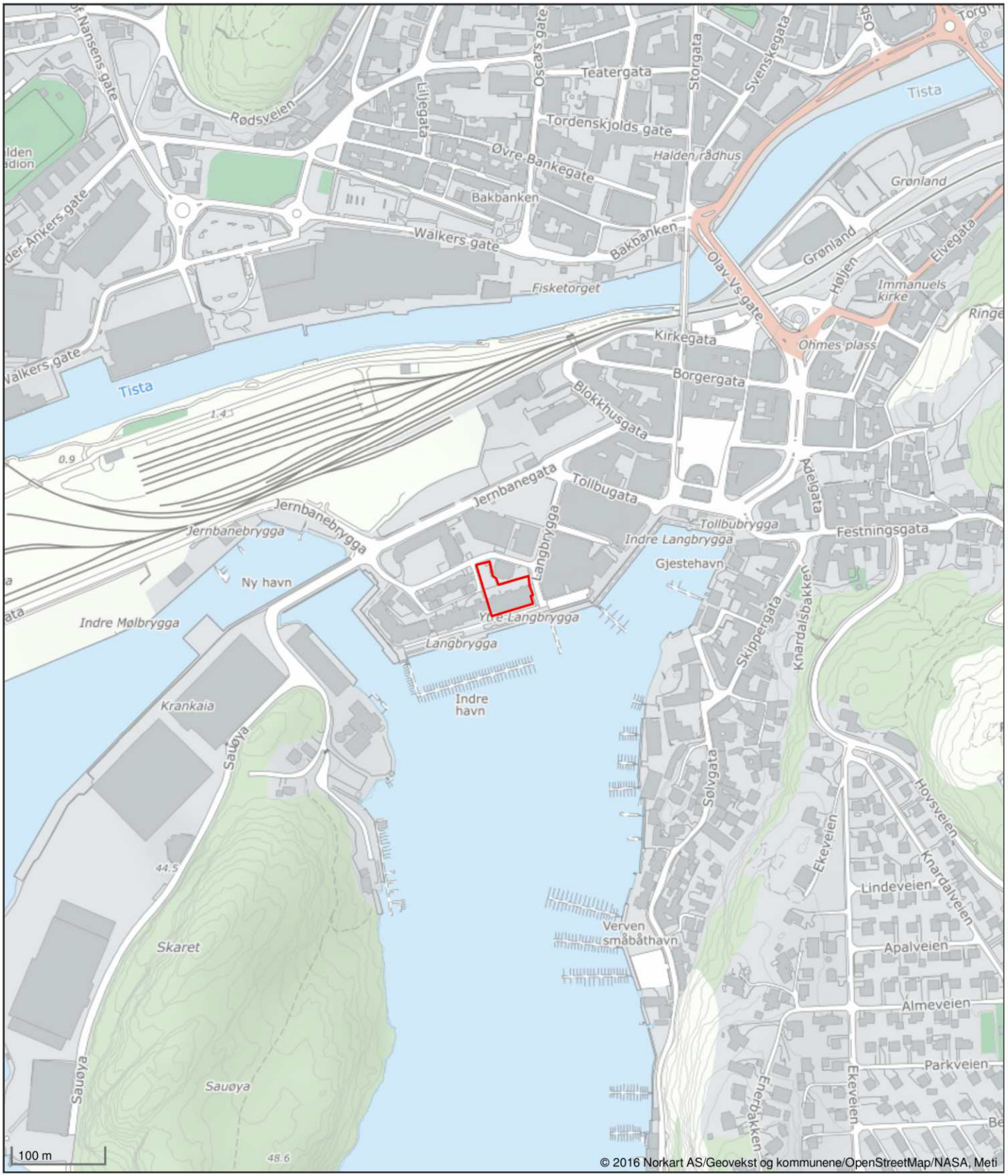
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 985,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555642,61	**Øst**	636468,11	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6555646,7	636441,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,73	
2	6555673,65	636432,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	28,59	
3	6555674,1	636433,23	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,94	
4	6555678,69	636447,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,52	39,78
5	6555678,38	636448,08	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	0,34	
6	6555672,79	636450,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	6,02	
7	6555669,72	636448,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	3,37	
8	6555662,11	636451,48	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	8,03	
9	6555660,22	636455,19	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	4,16	
10	6555652,79	636458,06	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	7,97	
11	6555652,54	636458,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,27	
12	6555658,03	636473,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,74	
13	6555659,67	636478,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,01	
14	6555660,33	636480,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
15	6555661,97	636485,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
16	6555663,48	636489,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,60	
17	6555663,94	636490,97	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,40	
18	6555651,97	636493,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	12,28	79,75
19	6555643,01	636496,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,50	
20	6555642,31	636494,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,27	
21	6555635,8	636496,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,87	
22	6555633,89	636497,52	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,02	
23	6555618,05	636452,03	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,17	
24	6555620,54	636451,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,64	
25	6555620,57	636451,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,03	
26	6555635,53	636445,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,85	
27	6555646,01	636442,2	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,11	

Utskriftsdato: 27.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 160/488//



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

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	488	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kiellands gate 8, 1767 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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 1 985 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** 1 886 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 985 m^2 **KPHensynsonenavn** H-390 **KPFare** Annen fare
	Delareal 98 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-263
Navn	Området Langbrygga, Jernbanegata, og rutebilstasjon
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/60/G-263.pdf
Delarealer	**Delareal** 144 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 784 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** S1
	Delareal 1 057 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** BF3
	Delareal 777 m^2 **Formål** Bevaringsområde

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-741
Navn	Stasjonsområdet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

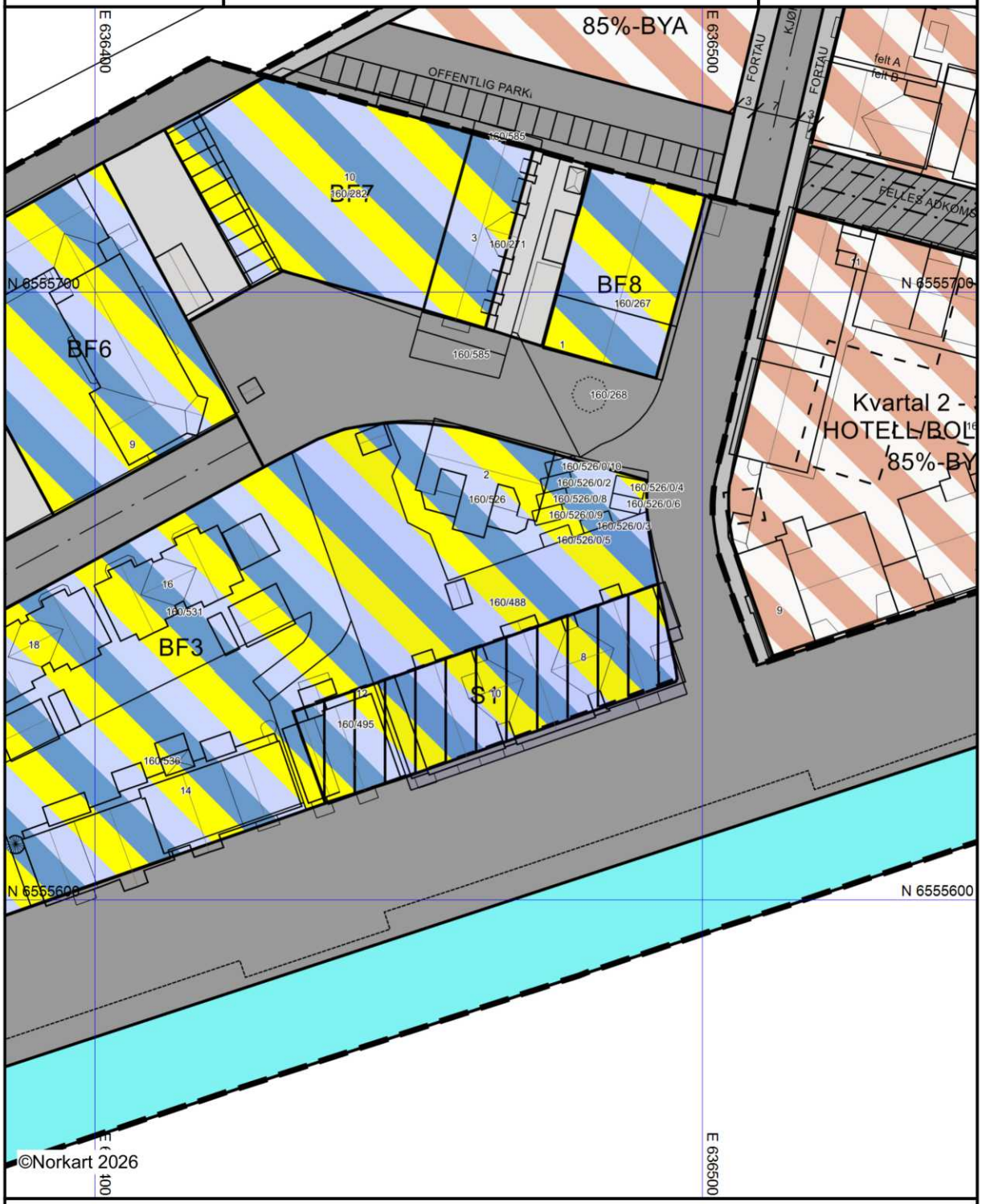
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/488
Adresse: Kiellands gate 8
Utskriftsdato: 27.04.2026
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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Havneområde i sjø
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

HALDEN KOMMUNE.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM LANGBRYGGA, JERNBANEGATA OG RUTEBILSTASJONEN.

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:

   - Område for boliger / forretn., kontor
   - Trafikkområde.
   - Spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.
   - Spesialområde for kommunalteknisk anlegg.
   - Felles trafikkområde.

Felles bestemmelser for hele planområdet.

3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler fordet, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Bestemmelser for områder for boliger / forretn., kontor.

4. Områdene merket B/F3-8 benyttes til boligformål og/eller forretnings- og kontorformål med tilhørende anlegg.

5. Største tillatte etasjetall er 3 etasjer, og gesimshøyden må ikke overstige eksisterende sjøboders (S1) mønehøde med mer enn en meter.

6. Bygninger langs kaikanten mot havnebassenget skal ha takvinkel mellom 20 og 45 , og hovedmaterialbruk som eksisterende sjøboder.

7. Bebyggelsen kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.

8. Byggegrense faller sammen med grense for reguleringsformål bortsett fra frisikt-soner.

9. Innen områdene B/F 3, og B/F 5-8 bebygges, stilles det krav om bebyggelsesplan etter Plan- og bygningslovens 28-2.

Bestemmelser for spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

10 Området skal benyttes til de samme formål som angitt under pkt.4 ovenfor.Eksisterende bygninger innenfor området er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaring gitt betegnelsen "verneverdige bygninger". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

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

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

c) Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at hovedform, dimensjoner og hovedmaterialer holdes tilsvarende eksisterende. Inngrep bør skje i samråd med antikvariske myndigheter.

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

Spesialområde for kommunalteknisk anlegg.

11. Området (S2) skal benyttes til kommunens byvekt med tilhørende bygning.

Trafikkområder.

12. Områdene merket med grå farge omfatter trafikkareal som skal opparbeides med inndeling i kjøreveier, fortau, gang/sykkelveger, parkeringsareal, kaiareal og grøntrabatter o.l. i henhold til detaljert gatebruksplan. Eksisterende kaianlegg skal fortsatt disponeres av havnevesnet som trafikk- og småbåthavn.

I samsvar med kommunestyrevedtak 18/2-1988.

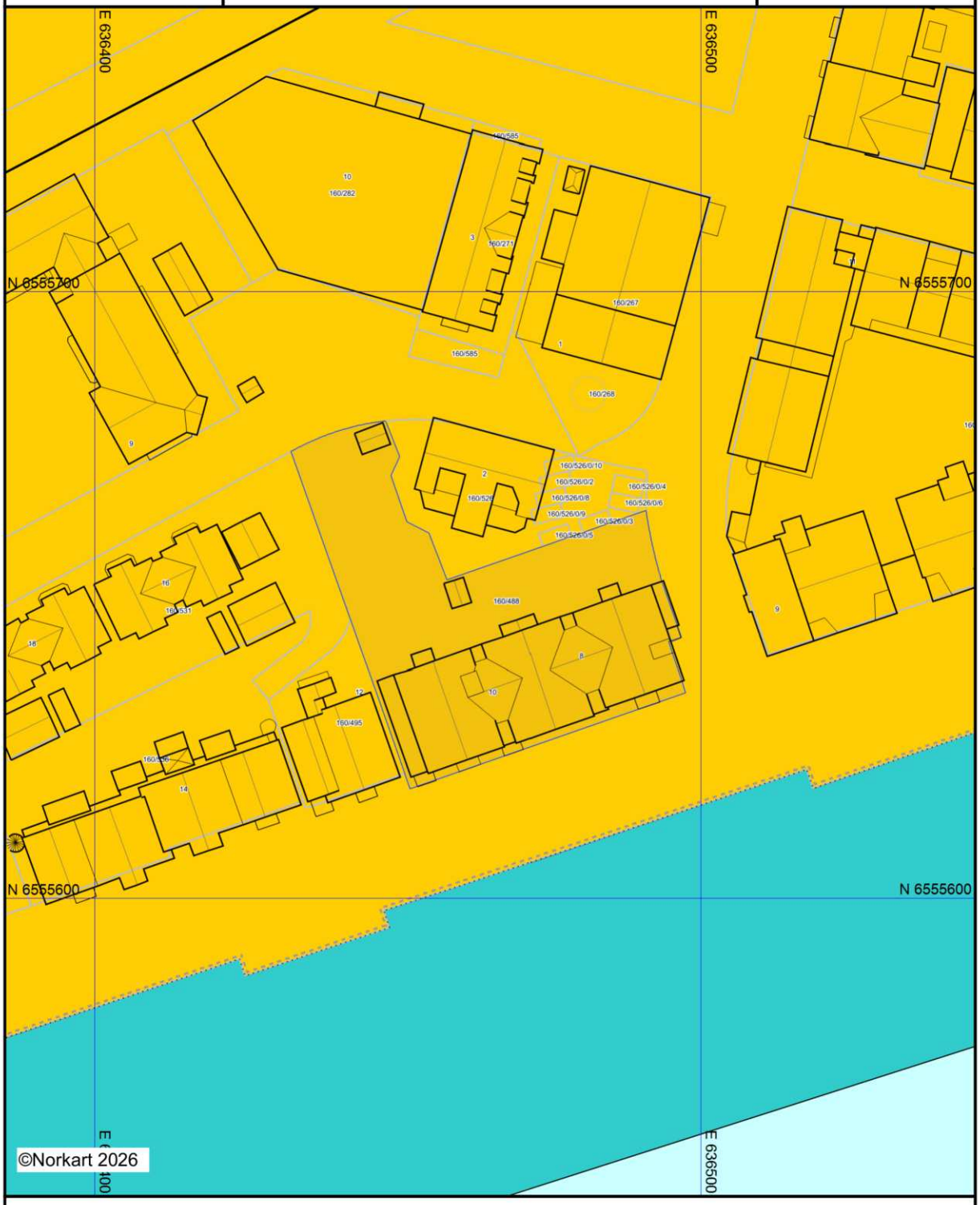
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/488
Adresse: Kiellands gate 8
Utskriftsdato: 27.04.2026
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

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bane- nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

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)

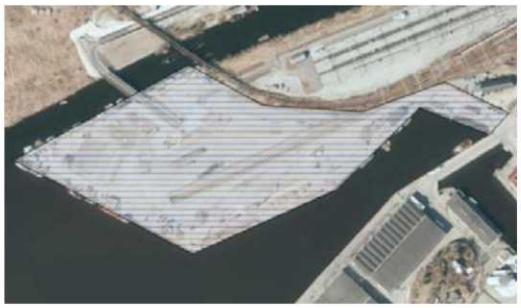
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

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.

MÅLEBREV

	uten grensejustering
X	med grensejustering

Kommune	Halden
J.nr.	94.074
Målebrev nr.	94.090
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 160	Bnr. 488	Festenr.
	Bruksnavn/adresse: Kiellands gate 8-10		
Areal	1986.2		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28.oktober 1994
Rekvirent	Langbrygga Borettslag og Libygg A/S
Bestyrer	Jan Sverre Olsen
Forretning	kartforretning med grensejustering over d.e I h.t. avtale mellom eier av 160/488 Langbrygga Borettslag v/Roger Caspersen og eier av 160/526 Libygg A/S v/Ingar Berge, er 32.2 kvm. overført uten skjøte fra 160/526 til 160/488 og 27.0 kvm. overført fra 160/488 til 160/526. Gnr.160 bnr.488 vil heretter utgjøre 1986.2 kvm. Koordinatsystem NGO 1952

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	28.10.94	oppm.sjef	bestyrer

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Tinglyst 10/1-95. C.R

Påtegninger (rettelser o.l.)

Tidl. tinglyst målebrev over d.e. utgår og erstattes av dette.

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
160	488	

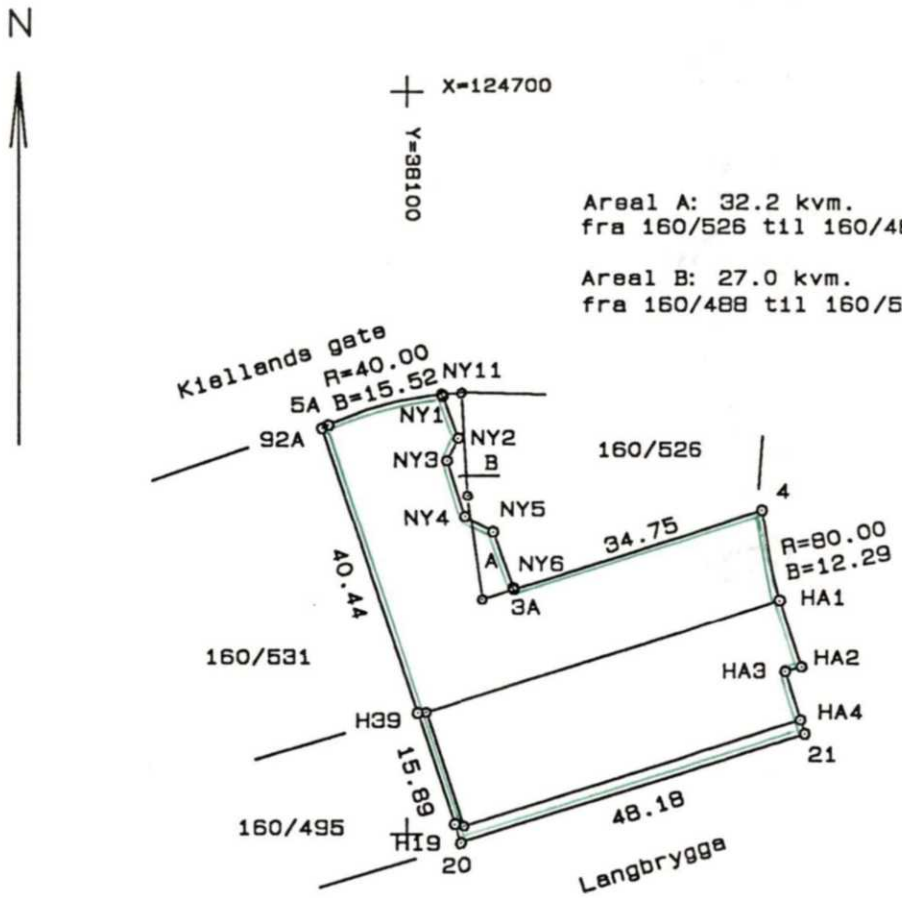
Representasjonspunkt: X 124629 Y 38121 Z

Kartblad	X	Landsnett
CT026-5-2		

Målestokk	Areal
1: 1000	1986.2

MÅLEBREVKART

J.nr.	Målebrev nr.
94.074	94.090



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
92A	STIFT I ASFALT	124654.87	38088.98		
				.93	
5A	UMERKET GRENSEPUNKT	124655.30	38089.81		
				15.52	40.00
NY11	UMERKET GRENSEPUNKT	124659.50	38104.65		
				.33	
NY1	KANTSTEN	124659.19	38104.77		
				6.02	
NY2	KANTSTEN	124653.54	38106.85		
				3.37	
NY3	KANTSTEN	124650.51	38105.38		
				8.02	
NY4	KANTSTEN	124642.84	38107.75		
				4.17	
NY5	KANTSTEN	124640.85	38111.41		
				7.96	
NY6	KANTSTEN	124633.35	38114.09		
				.27	
3A	UMERKET GRENSEPUNKT	124633.10	38114.17		
				34.75	
4	STIFT I ASFALT	124643.65	38147.28		
				12.29	-80.00
HA1	HUSHJØRNE	124631.61	38149.66		
				9.50	
HA2	HUSHJØRNE	124622.57	38152.59		
				2.27	
HA3	HUSHJØRNE	124621.93	38150.41		
				6.88	
HA4	HUSHJØRNE	124615.36	38152.45		
				2.02	
21	UMERKET GRENSEPUNKT	124613.43	38153.05		
				48.18	
20	UMERKET GRENSEPUNKT	124598.77	38107.16		
				2.64	
H19	UMERKET GRENSEPUNKT	124601.28	38106.35		
				15.89	
H39	UMERKET GRENSEPUNKT	124616.41	38101.48		
				40.44	

Dato: 06.12.2024

Halden kommune

Ferdigmelding for vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: DJGI7149 Saksnummer: 20248016

✔ Ansvarlig foretak har forpliktet seg til å gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med bestemmelser og ansvarsrett i Plan- og bygningsloven.

Foretak

KOLÅS EFTF AS
Org.nr: 837576652
Nedre Bankegate 34
1771 HALDEN

Kontakt
Lars Magne Olsen

Telefon
69190700

Mobil
69190700

Epost
Firmapost@kolaaseftf.no

Kontaktperson

Olsen Lars Magne

Telefon
92464993

Telefon
92464993

Epost
Lars@kolaaseftf.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Kiellands Gate 10

Gårds- og bruksnummer
160/488

Bygningsnummer
6204236

Bolignummer

Eier/tiltakshaver

Navn
Langbrygga Borettslag

Adresse
C/O Halden Boligbyggelag, Niels Stubs Gate 6, 1776 Halden
NORGE

Arbeid utført

Type tiltak
Reparasjon/endring/supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg

Bygningstype
Blokk/leilighet

Beskrivelse av tiltaket
Utskiftning av utvendig stoppekran

Type arbeid
Vann, utvendig

Tiltakets planlagte varighet

Oppstartsdato	Ferdigdato
25.11.2024	01.01.2025

Påkoblinger

Vann
Reparasjon/utskifting av stoppekran
Beskrivelse av arbeid med stoppekran:
Utskiftning av eksisterende defekt stoppekran

Utvendig utstyr

Stoppekran
Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm 82, Eier: Privat (bygningseier)

Skisse

Generert skisse

pdf Kartskisse med tegnforklaring - 160/488 Kiellands Gate 10



OBS! Kartskissen er tilpasset størrelsen på dokumentet og er derfor ikke i riktig målestokk. Se kartskisse i vedlegg for å få korrekt målestokk.

sos Sluttdokumentasjon - 160/488 Kiellands Gate 10

Vedlegg til ferdigmelding

Filer (0)

-

Andre opplysninger

Utvendig bakkekran ble ikke skiftet, Kun nytt oppføringsrør

Ferdigstilling

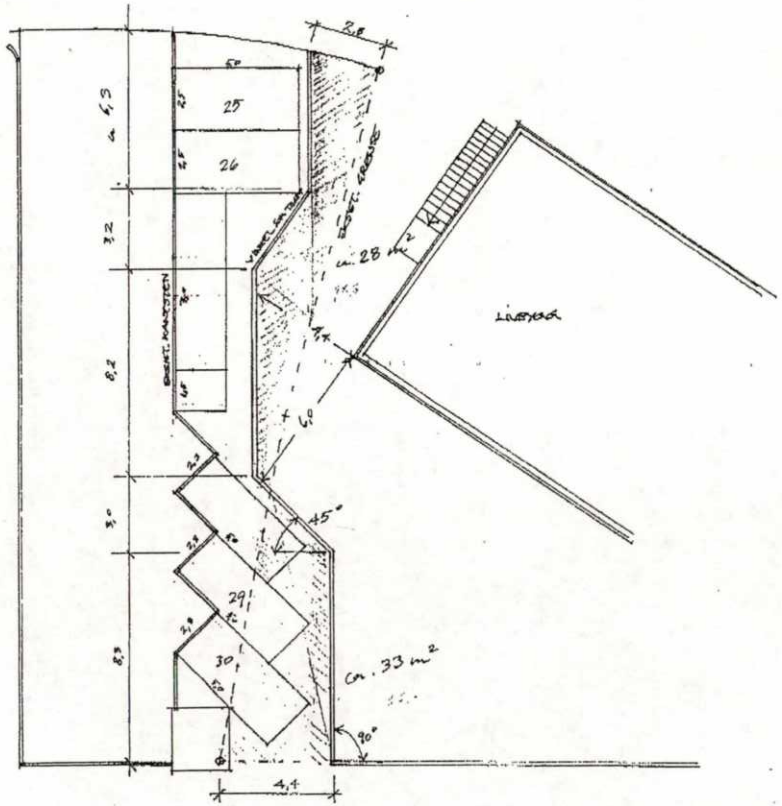
Det er gjort endringer i påkoblinger, utstyr, eiendom og/eller bygninger i forhold til den originale søknaden.

Ferdigstillingsdato vann

22.11.2024

Tilleggsopplysninger

-



LØSNINGEN GIR ANTALLET ⓟ - PLASSER FRA 27 IDAG TIL 30.

HABO / LANGTBRYGGA

UTKAST / PARKERINGSLØSNING 1:200 28.09.94 - JTG

SG arkitekter

Stenseth Grimsrud
Jakobsen Koppen A.S
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

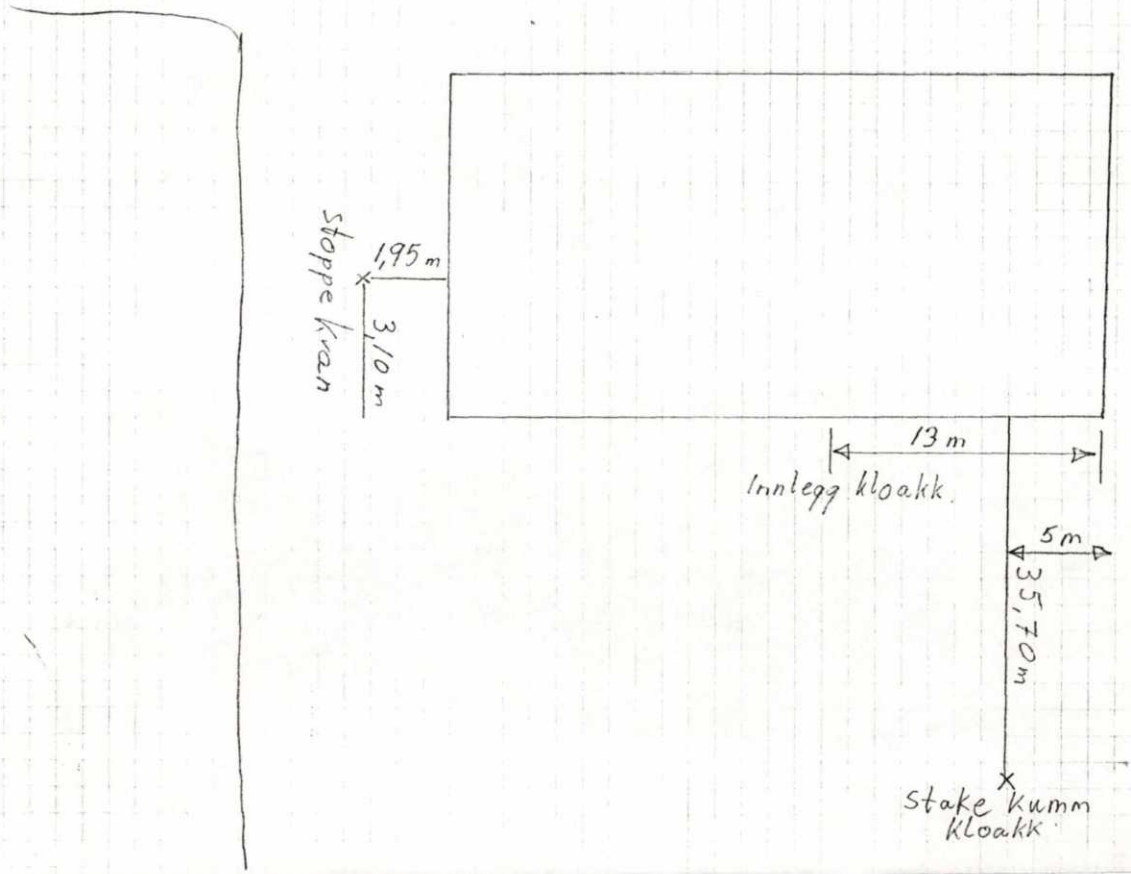
Kirkegaten 31
1632 Gamle Fredrikstad
Telefon: 69 32 30 85
Telefax: 69 32 32 05

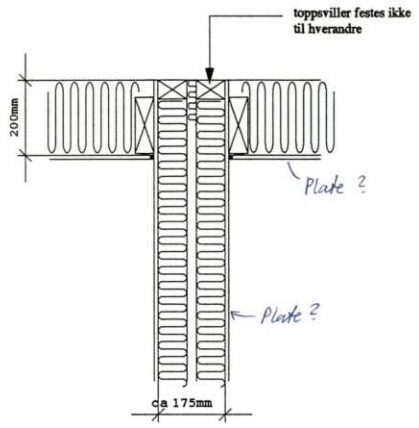
8715-

P-SKISSE

Langbrygga Caspersen Tindom 9/5 15-17-19

Havet.





SG arkitekter

HABO / CASPERSEN A.S

LANGBRYGGA

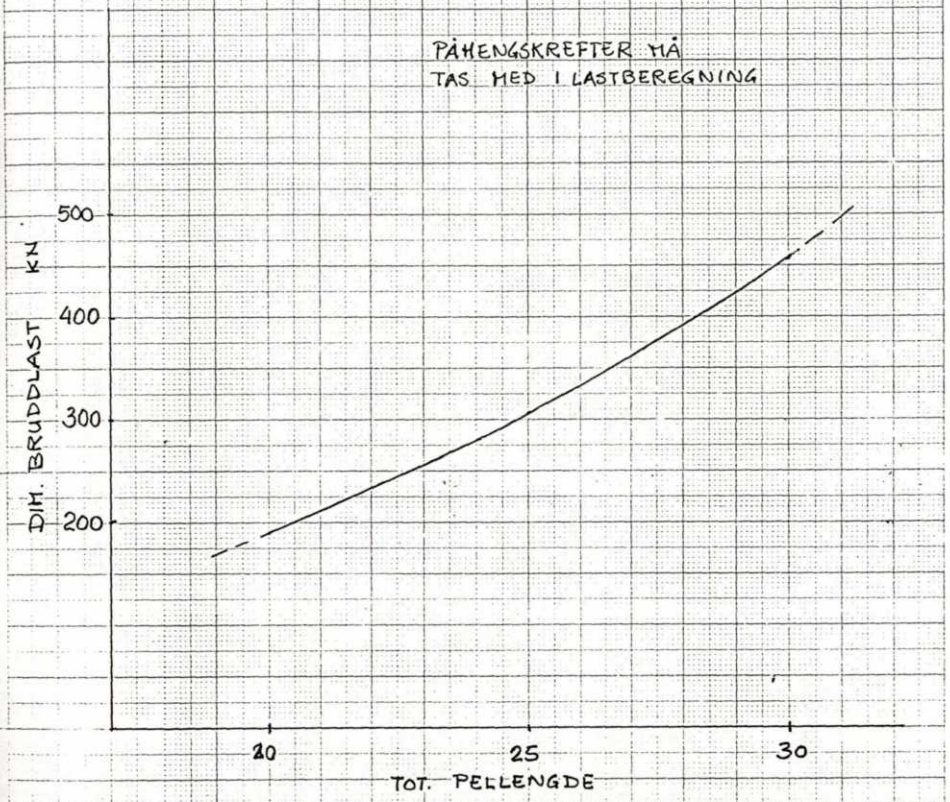
PRINSIPPDETALJER
LYDVEGGSAVSLUTNING
MOT KALDT LOFT

Steinseth Grimsrud Akkobsen Koppen a.s
Strandstredet 1, 1751 HALDEN
Telefon: 09/180054

Mål	1:10
Dato	24.02.92
Sign.	jtg
Arb.nr / Tegn.nr	8715- 44

DIM. BRUDDLAST SOM FUNKSJON
AV PELLENGDE.

PÅHENGSKREFTER MÅ
TAS MED I LASTBEREGNING

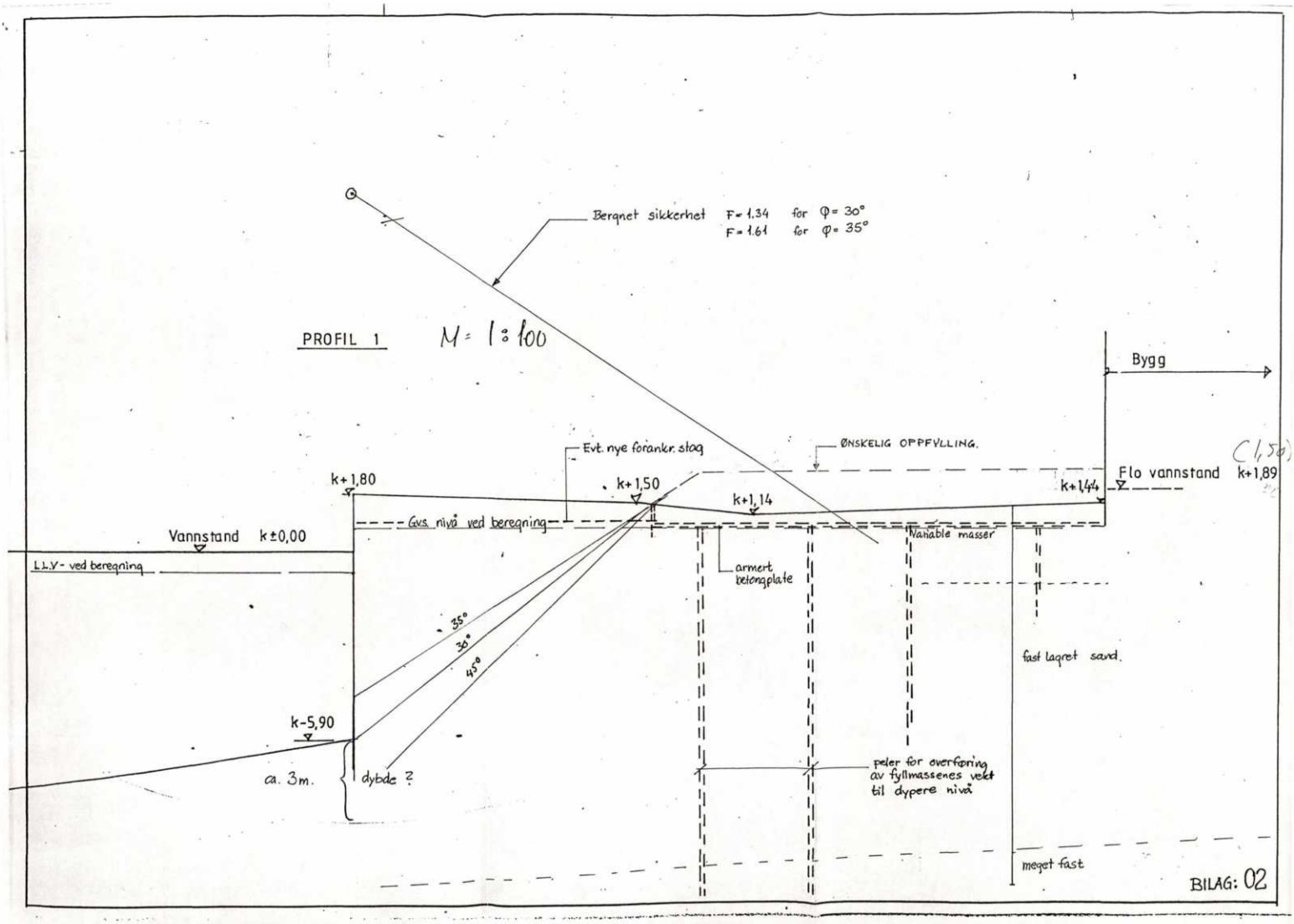


NB! BEREGNINGENE ER BASERT PÅ SILT.

PÅ GRUNN AV SAGFLIS I DE ØVERSTE 7-8 M.
ER DET IKKE REGNET BÆRING PÅ DE ØVERSTE
10 METRENE AV PELEN.

PELTVERRSNITT	0,0434 m^2
OVERFLATE	0,94 m^2/m. pel

BILAG: 01

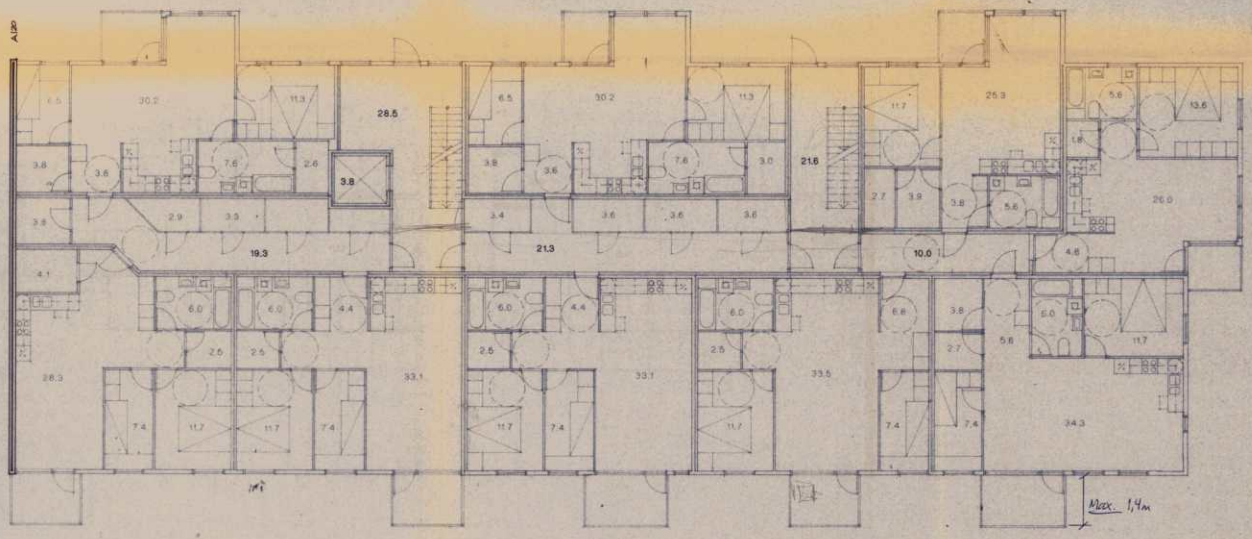

Beregnet sikkerhet F = 1,34 for φ = 30°
F = 1,61 for φ = 35°
PROFIL 1
M = 1 : 100
Bygg
Evt. nye forankr. stag
ØNSKELIG OPPFYLLING.
k+1,80
k+1,50
k+1,14
k+1,44
Flo vannstand k+1,89
Gjus. nivå ved beregning
Vannstand k ±0,00
L.L.V - ved beregning
armert betongplate
Variable masser
35°
30°
45°
fast lagret sand
k-5,90
ca. 3m.
dybde ?
peler for overføring av fyllmassenes vekt til dypere nivå
meget fast
BILAG: 02

LEILIGHET ①
BRA. inkl. sportsbod 68.1 m²

LEILIGHET ②
BRA. inkl. sportsbod 68.6 m²

LEILIGHET ③
BRA. inkl. sportsbod 53.3 m²

LEILIGHET ④
BRA 52.8 m²
Sportsbod 3.6 m²
BRA. inkl. sp.bod 56.4 m²



LEILIGHET ⑤
BRA. inkl. sportsbod 68.5 m²

LEILIGHET ⑥
BRA 66.7 m²
Sportsbod 3.2 m²
BRA. inkl. sp.bod 69.9 m²

LEILIGHET ⑦
BRA 66.7 m²
Sportsbod 3.6 m²
BRA. inkl. sp.bod 70.3 m²

LEILIGHET ⑧
BRA 69.0 m²
Sportsbod 3.6 m²
BRA. inkl. sp.bod 72.6 m²

LEILIGHET ⑨
BRA. inkl. sportsbod 73.5 m²

GODKJENT
Kristian, Bygningssjefen, den 8/12 1991
– erstattes av revidert tegning 20Ⓔ 3/12-91.

Stenseth ■ Grimsmo ▼ Jakobsen ●

CASPERSEN

SJØBODER
LANGBRYGGA

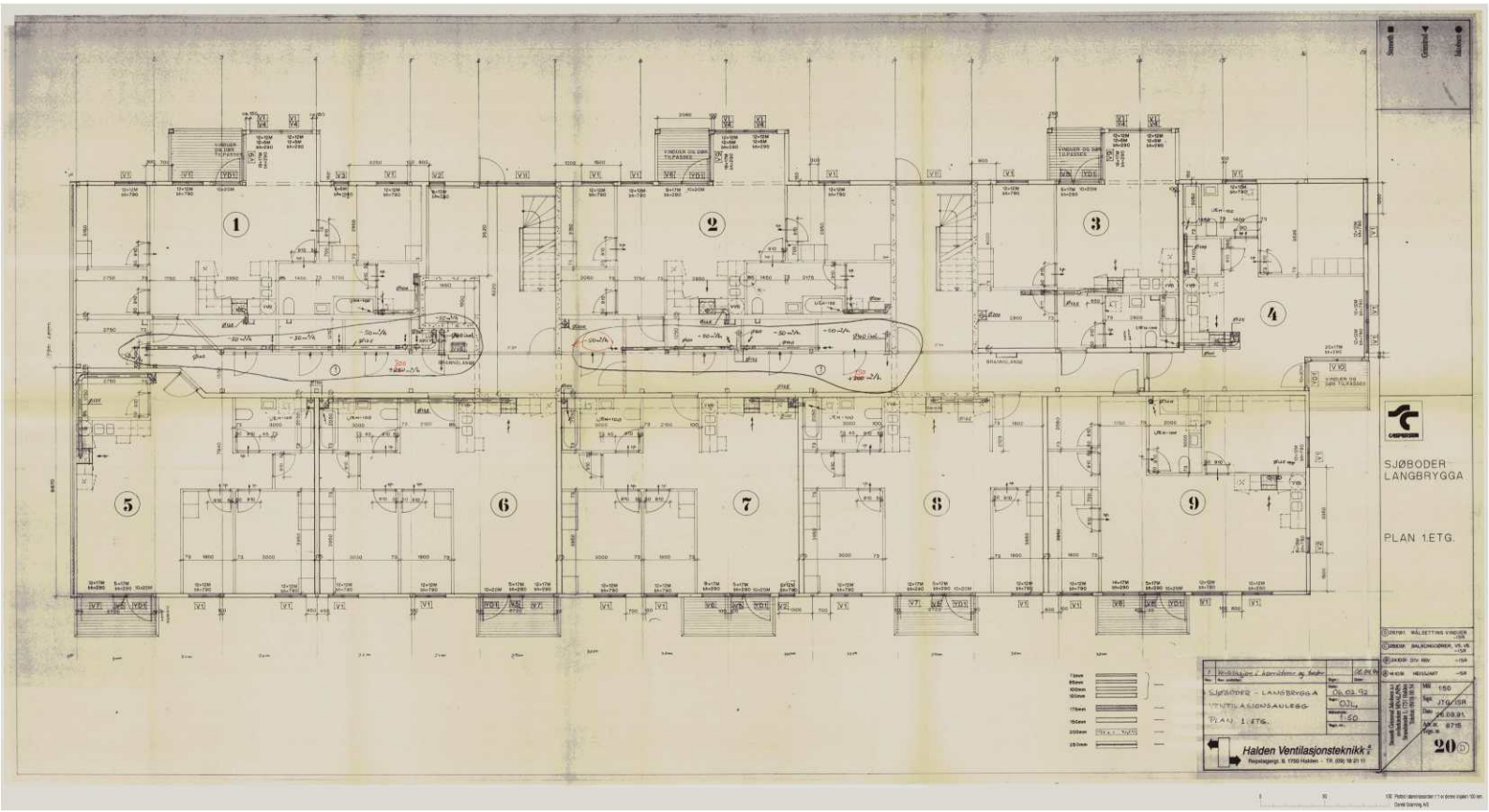
CASPERSEN EIENDOM A.S.

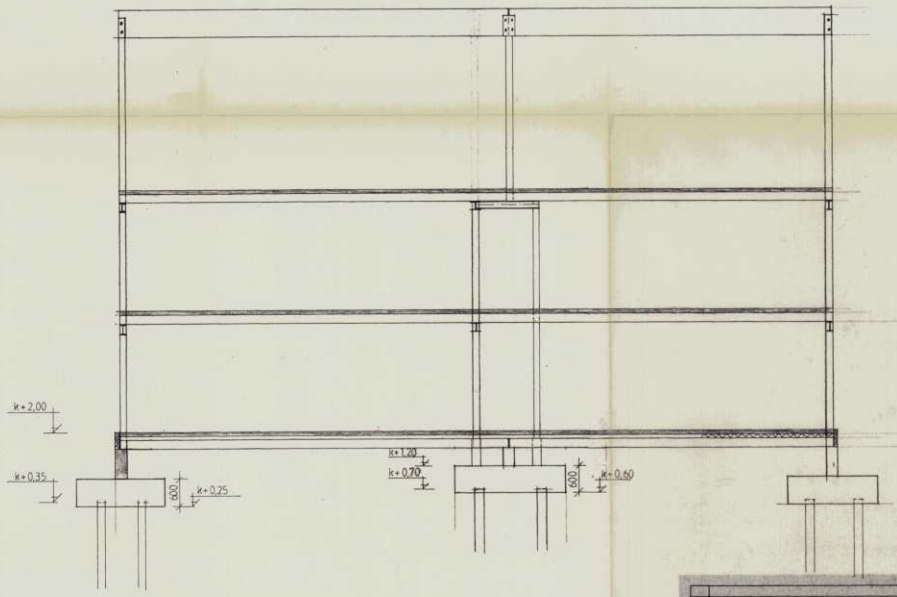
PLAN 1. 2. ETG.

Stenseth Grimsrud Jakobsen a.s
arkitektkontor MNAL/NPA
Stensletten 1, 1751 Halden
Telefon: 09/18 00 54

Mål 1:100
Sign. JTG/ISR
Dato 28.09.90.
Arb. nr. 8715
Tegn. nr.

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


1
2
3
4
5
6
7
8
9
SJØBODER
LANGBRYGGA
PLAN 1.ETG.
Halden Ventilasjonsteknikk
Repslagergt. 8, 1750 Halden - Tlf. (69) 18 21 10
20



REV. FORANDRINGER SIGN DATO

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

Snitt A-A

DATO | TEGNET AV | KONTROLLERT AV

MÅLESTOKK 1:50

OPPDRAG NR

TEGN NR | REV.

INGENIØRENE

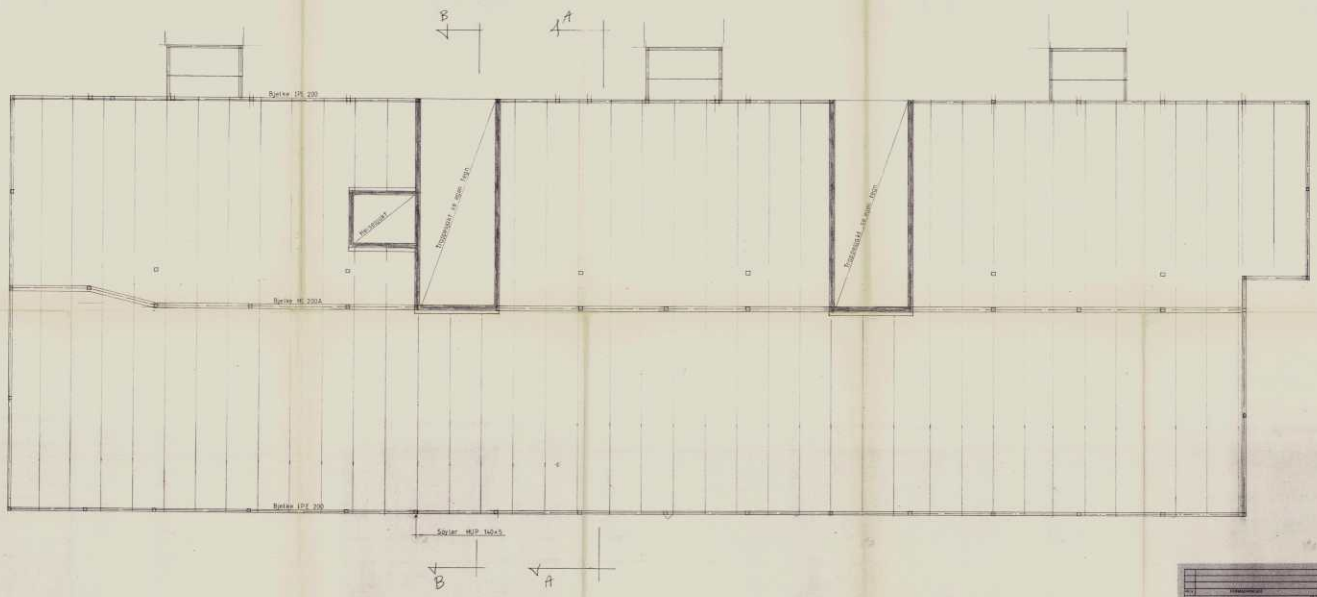
OFFENBERG & GRØNBERG

BYGGELEDELSE BYGGETEKNIKK

Adr Torggt. 6 - 1750 Halden Tlf.: 69/18 82 19 Postboks 371

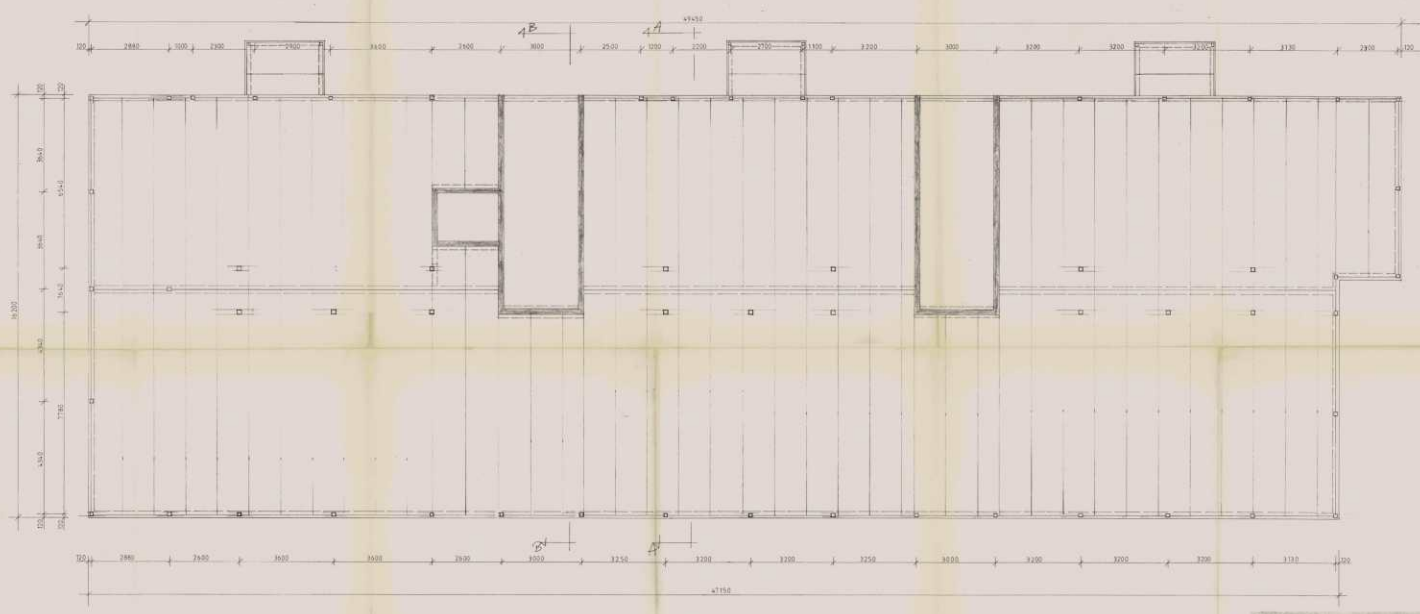
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



CASPERSEN EIENDOM A/S
Nybygg Langbrygge
Dekke over 1 etg
1:50

OFFENBERG & GRØNBERG



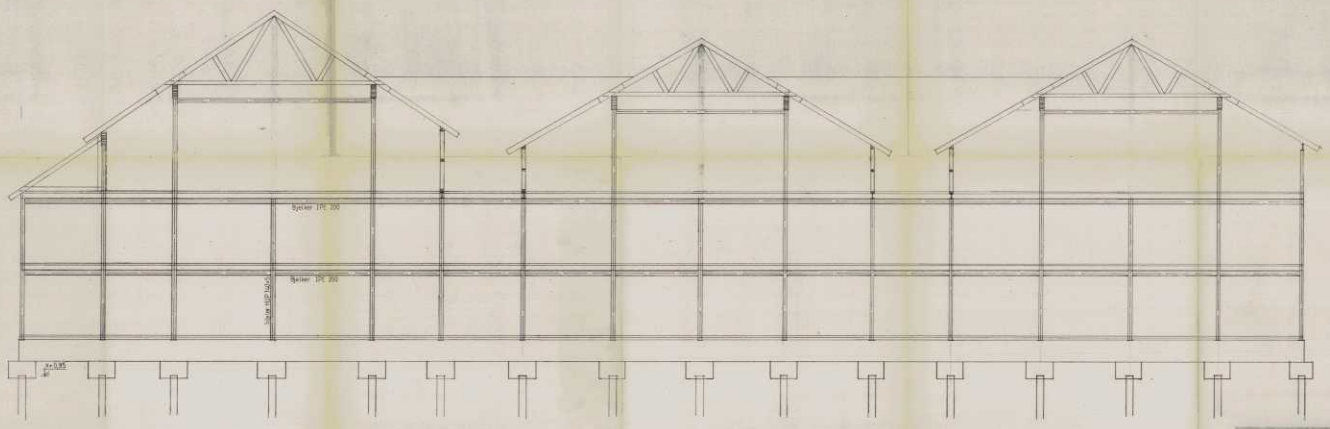
CASPERSEN EIENDOM A/L

Nybygg Langbrygge

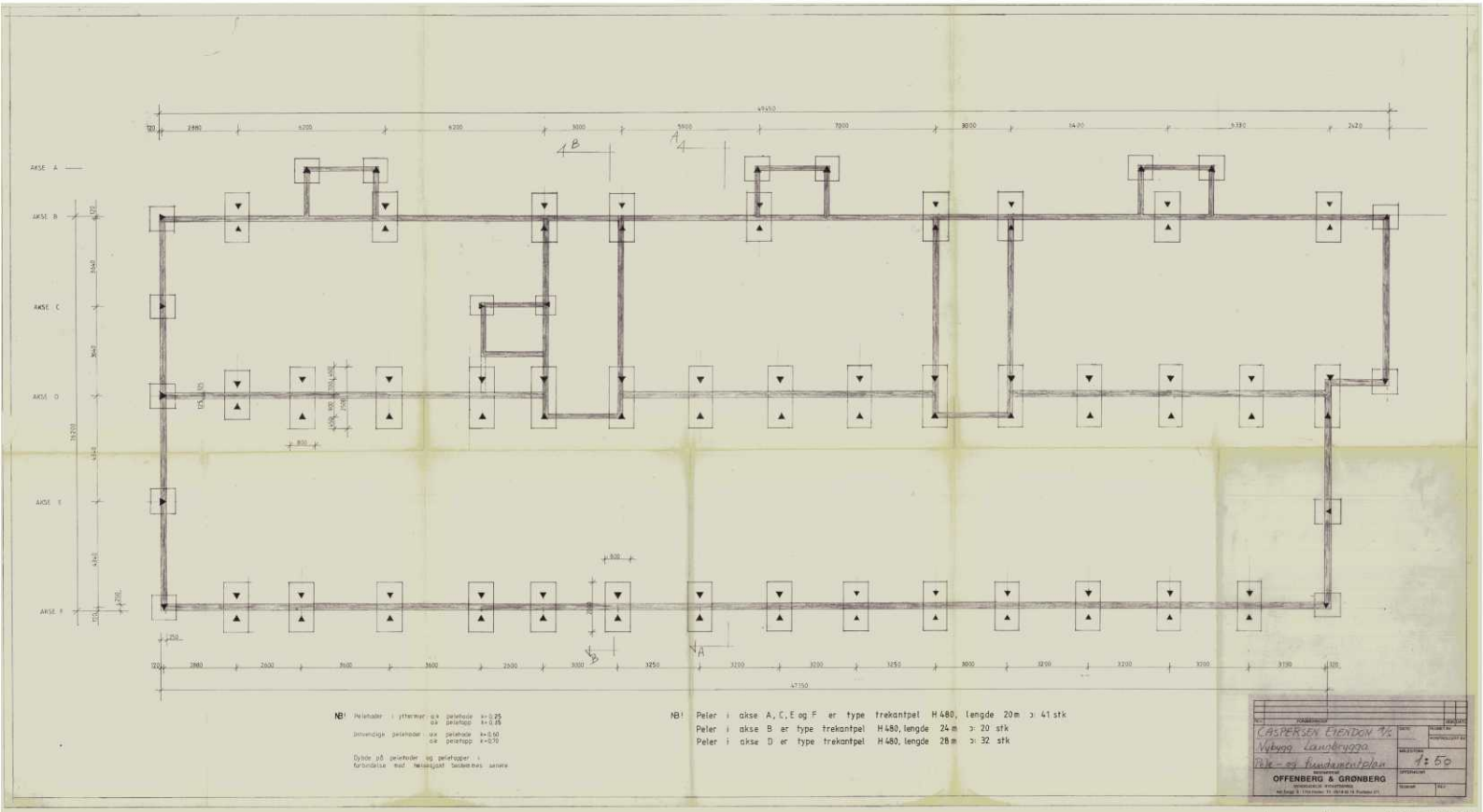
Plan 1 etg

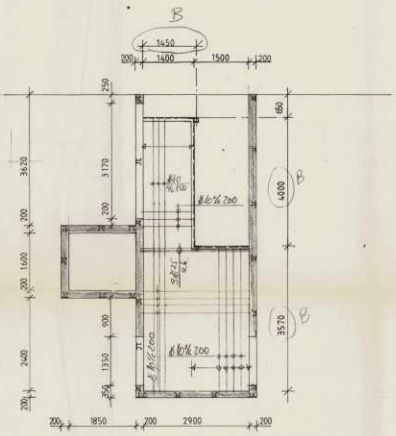
1:50

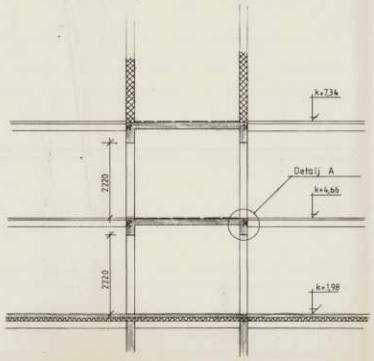
OFFENBERG & GRØNBERG

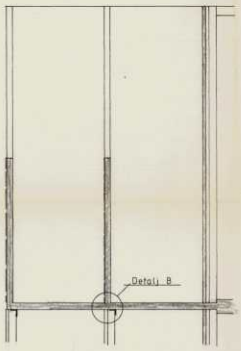


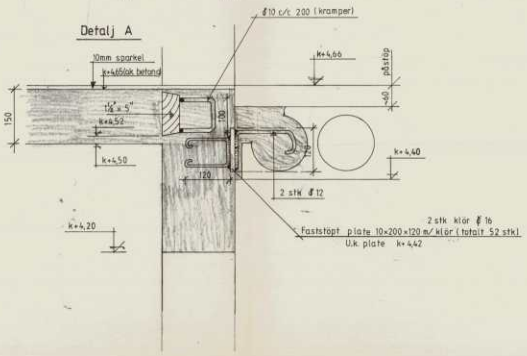
Caspersen Eiendom AS
Nybygg Langbuegg
Oppriss vegg mot syd
1:50
OFFENBERG & GRØNBERG

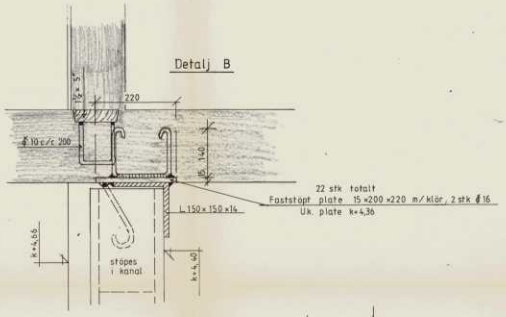

AKSE A
AKSE B
AKSE C
AKSE D
AKSE E
AKSE F
A
B
4B
4A
47150
47450
2880
6200
6200
3000
3900
7900
3000
5420
9380
2420
2880
2600
3600
3600
2600
3000
3250
3200
3200
3450
3000
3200
3200
3000
3780
320
250
800
300
1500
1200
1200
1200

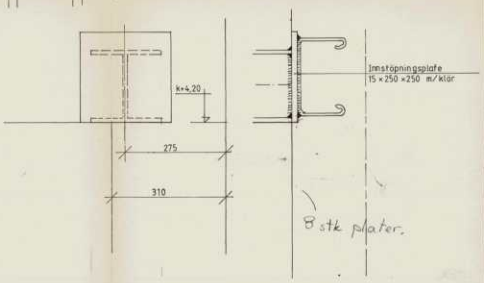












REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO
2	KORR. VII-91	K.G.	
1	KORR. 9/10-91	K.G.	

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

Trapperom

DATO 21/10-91 | TEGNET AV K.G. | KONTROLLERT AV

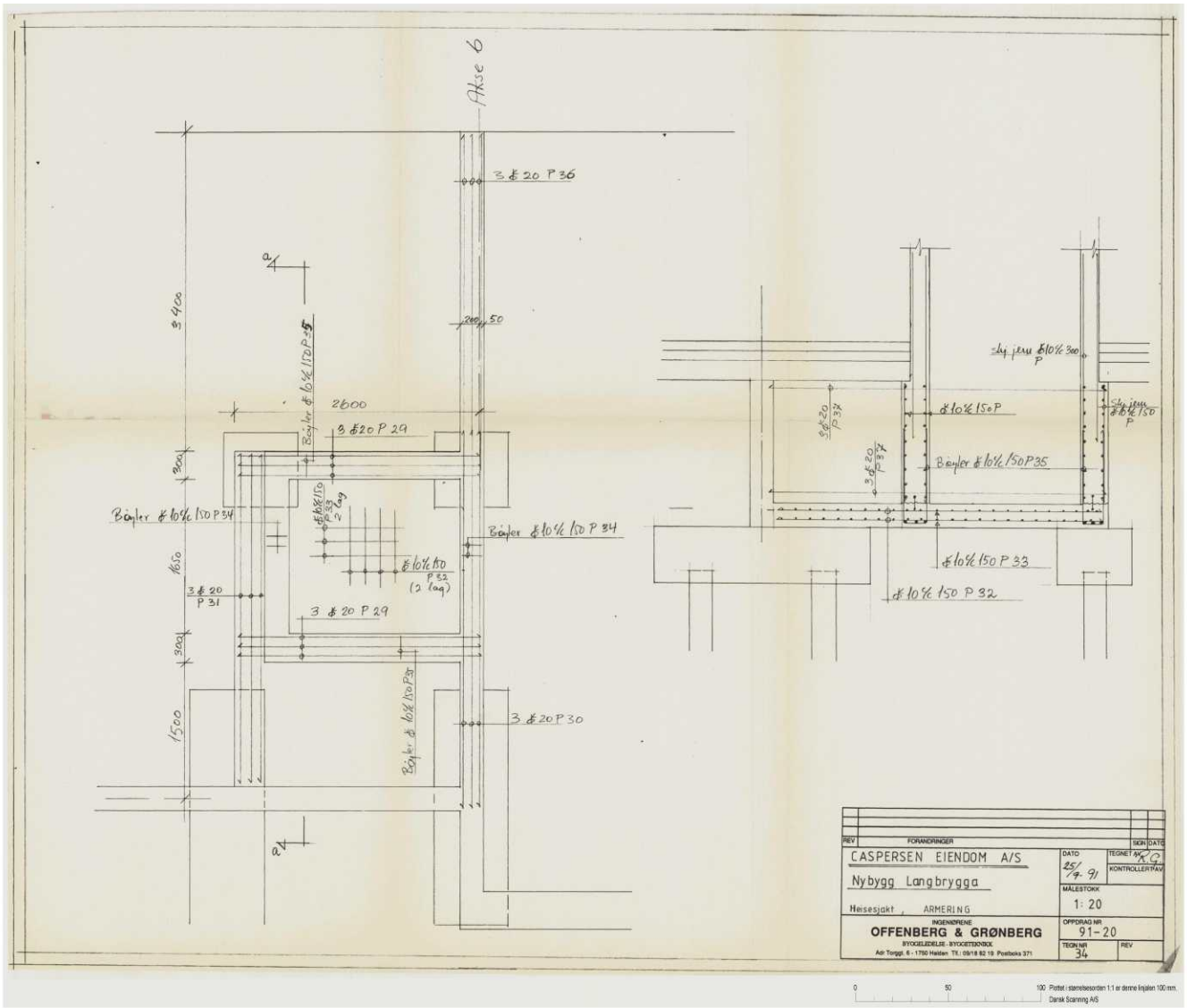
MÅLESTOKK 1:50

INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDELSE - BYGGETEKNIKK
Adr: Torggt. 6 - 1755 Halden TF. 09/18 62 19 Postboks 371

OPPDRAG NR 91-20

TEGNNR 35 | REV 2

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



REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO

CASPERSEN EIENDOM A/S

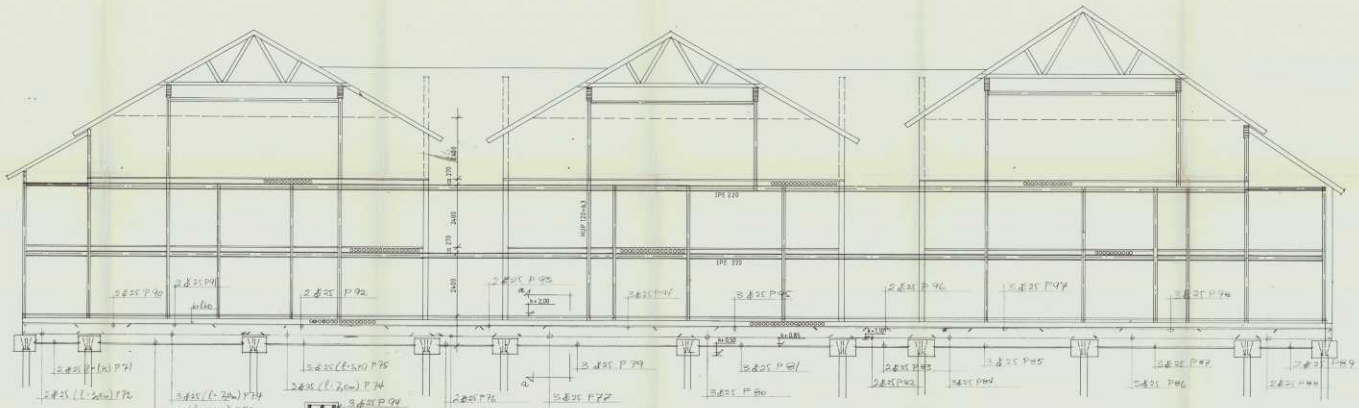
Nybygg Langbrygga

Heisesjakt , ARMERING

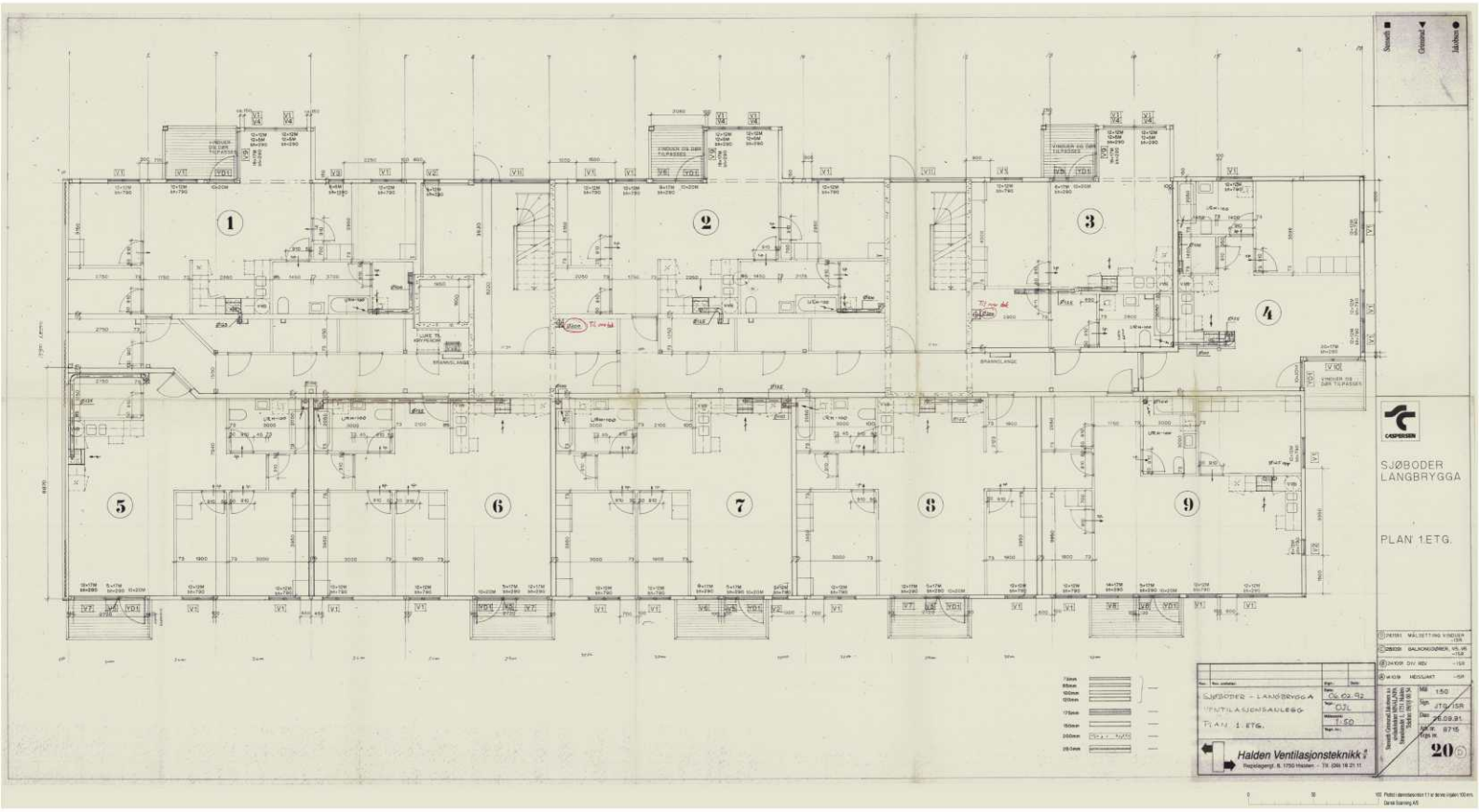
INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDELSE - BYGGETEKNIKK
Adr Torggt. 6 - 1750 Halden TlfL 09/18 82 19 Postboks 371

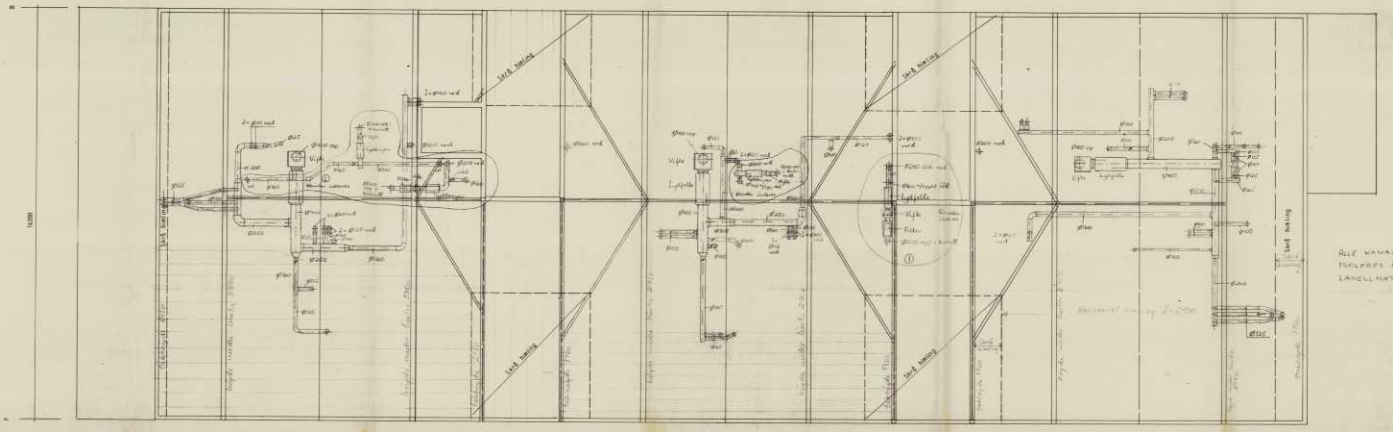
DATO	25/9-91
TEGNET AV	AG
KONTROLLERT AV	
MÅLESTOKK	1:20
OPPDRAG NR	91-20
TEGN NR	34
REV	

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

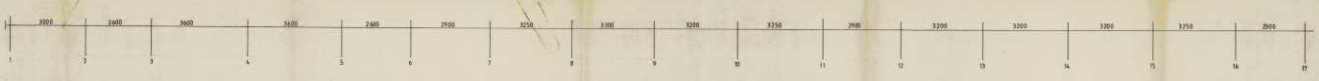


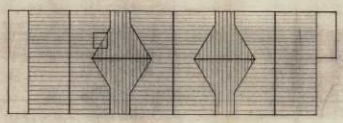
TEGNINGSNUMMER	
CASPERSEN EIENDOM A/S	DATO 4/9-98
Nybygg Langbrygga	MÅLESTOKK 1:50
Grieger i ukse B	OPPDRAGSNR 91-20
RÅDGIVENDE OFFENBERG & GRØNBERG INGENIØRBYRÅ AKSJESELSKAP	TEGNING NR 33


1
2
3
4
5
6
7
8
9
SJØBODER
LANGBRYGGA
PLAN 1ETG.
SJØBODER - LANGBRYGGA
VENTILASJONSANLEGG
PLAN 1 ETG.
06.02.92
OJL
1:50
Halden Ventilasjonsteknikk
Repslagergt. 8, 1750 Halden – Tlf. 069 18 21 11
1:50
16.09.91
8715
20



ALLE KANALER PÅ LOFT ISOLERES MED GLAVA LAMELLMATTE 25 mm.





1	10-2-95 Lagt inn kanaler og kvadr.	OE/TN
Rev.	Rev. endring	Dato

SJØBODER, LANGBRYGGA
VENTILASJONSANLEGG
PLAN LOFT

Dato: 06.03.95
Tegn.: OEL
Målestokk: 1:50
Tegn. nr.:

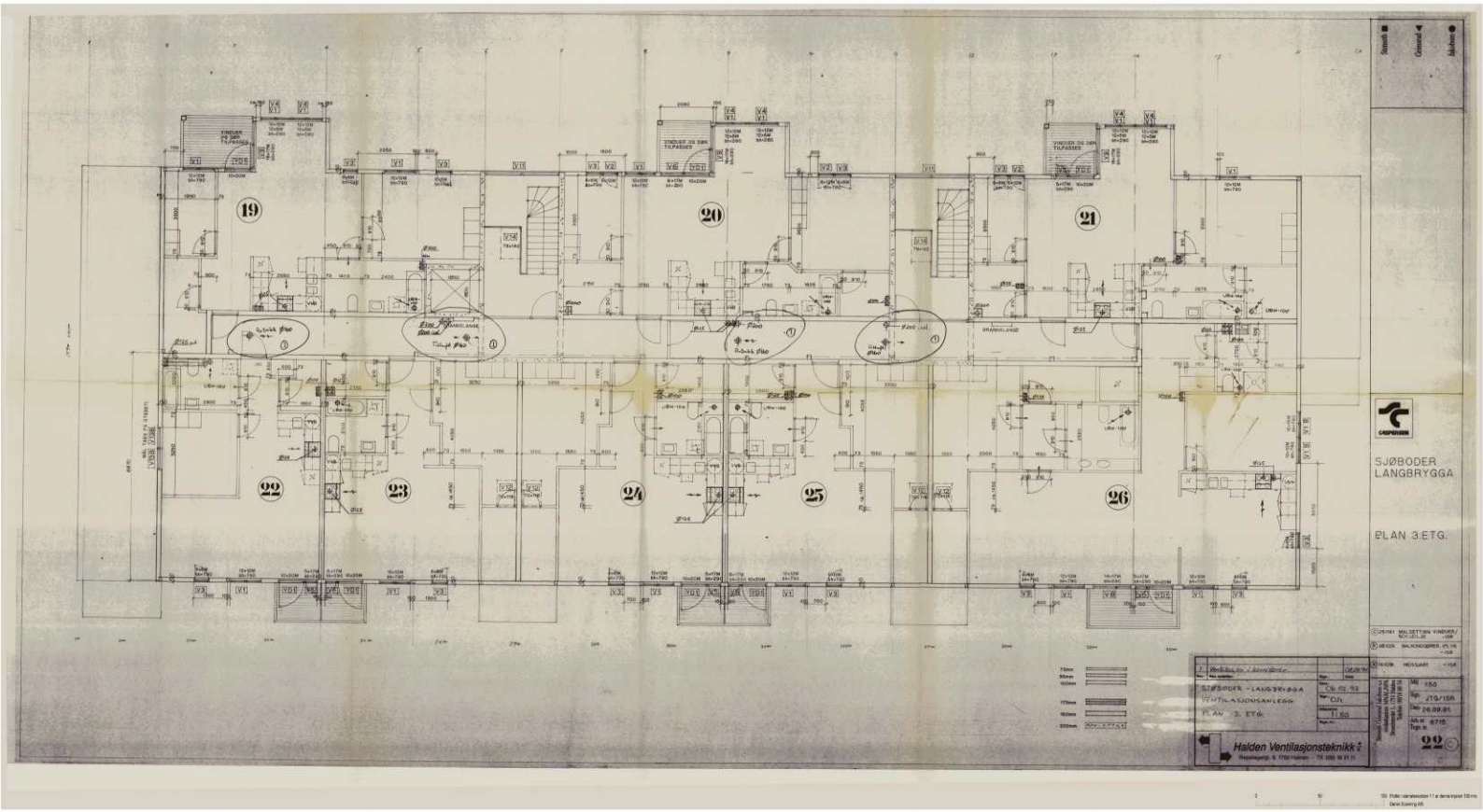
Halden Ventilasjonsteknikk
Haydnsgt. 6, 1750 Halden - Tlf. (069) 18 21 10

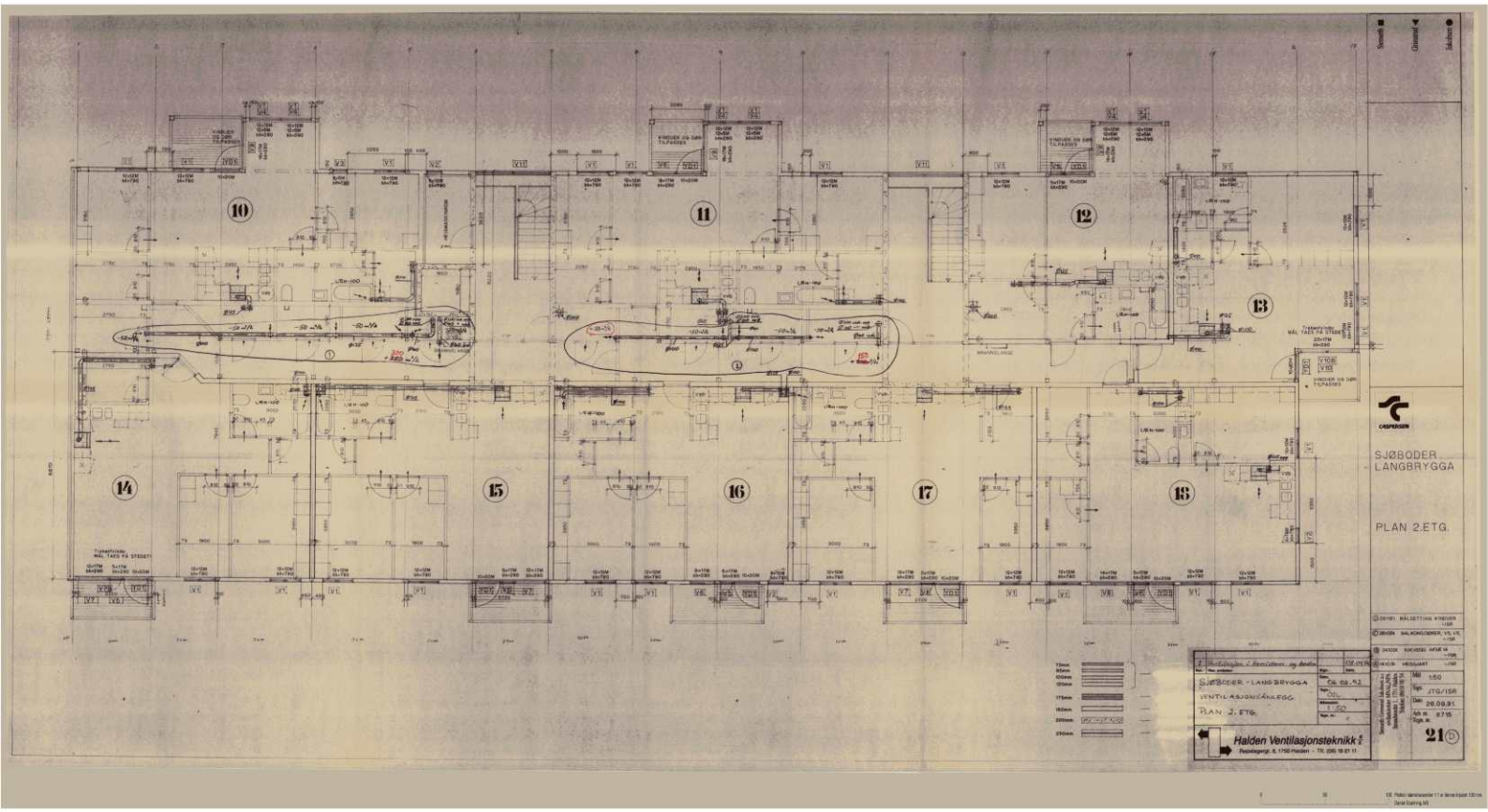
REV.	ENDRINGER	SIGN.
		DATO
		TEGNET AV
		KONTROLLERT AV
		MÅLESTOKK

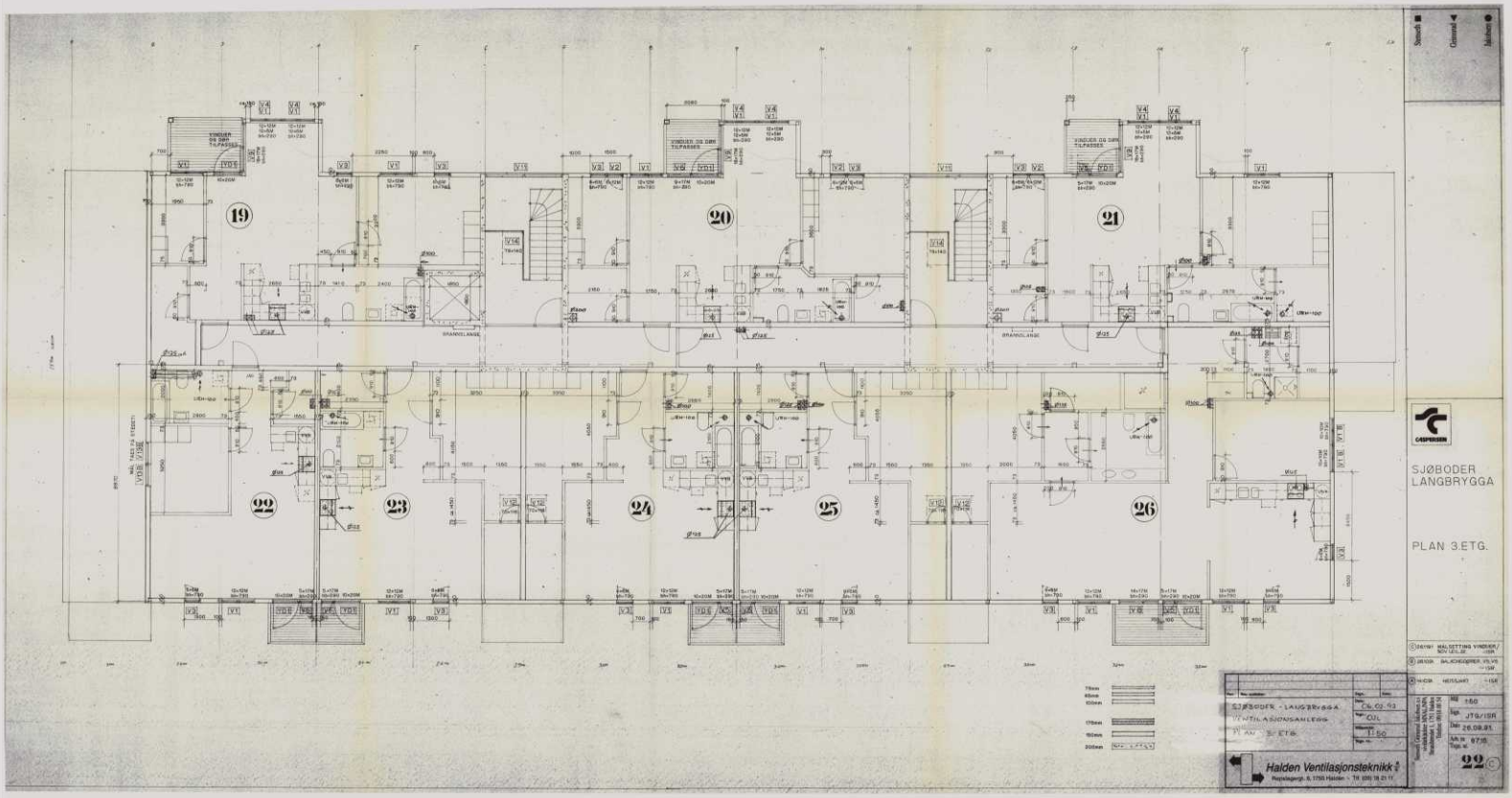
INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA
Adr: Torggt. 6 - 1750 Halden Tlf. (069) 18 21 10 Postboks 211

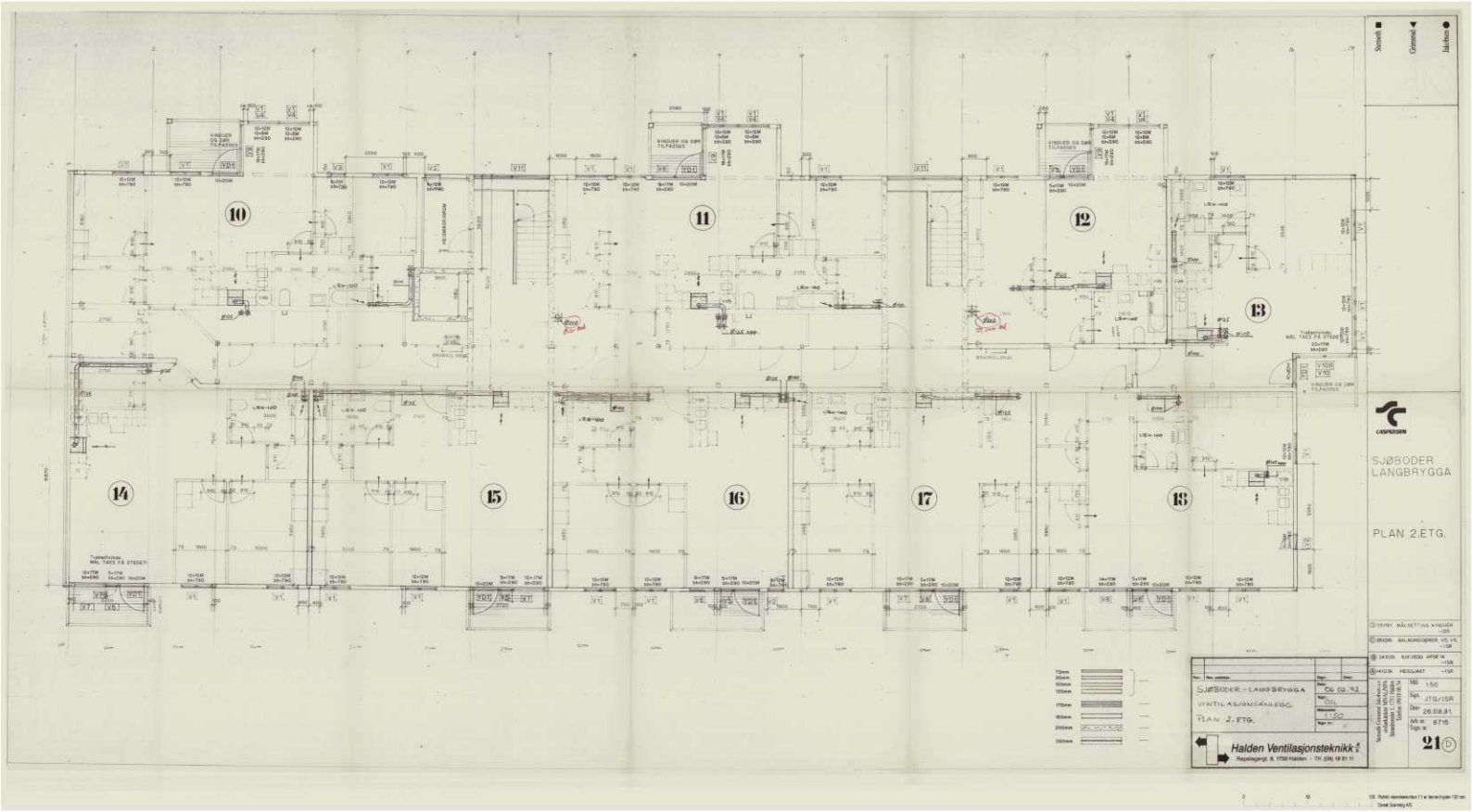
OPPDRAG NR.
TEGNING NR.
REV.

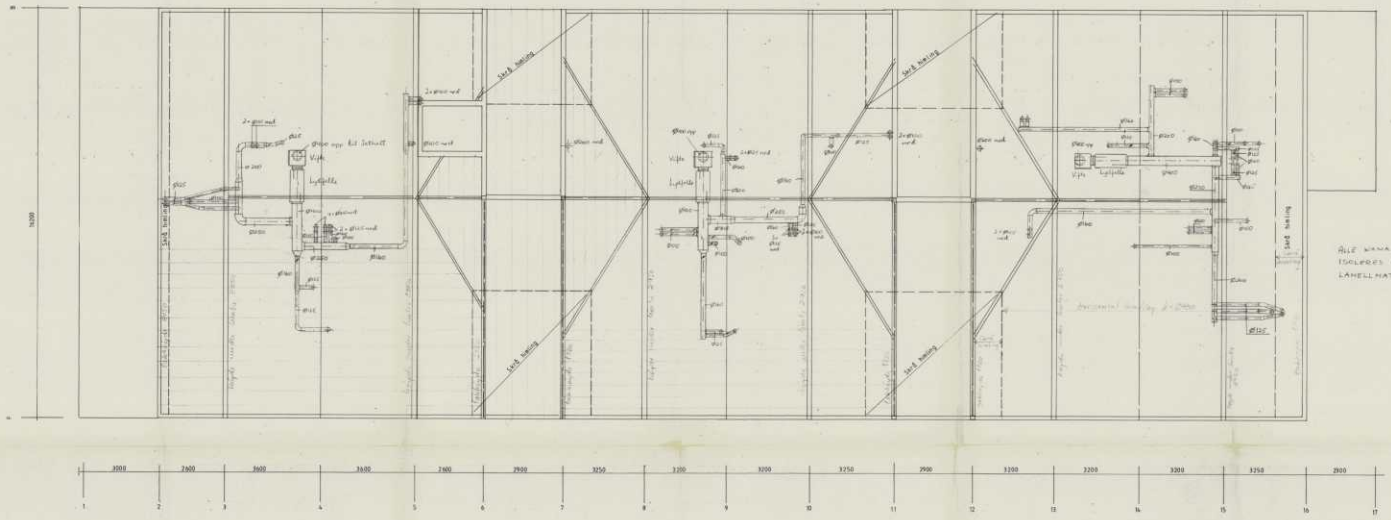
0 10 100 Punkt i standardiserte 11 er normalt lagret i 10 ens
Data Scanning AS

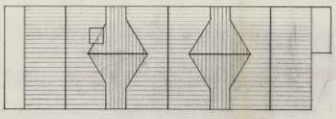

19
20
21
22
23
24
25
26
SJØBODER
LANGBRYGGA
PLAN 3.ETG.
Halden Ventilasjonsteknikk
1:50
22


10
11
12
13
14
15
16
17
18
SJØBODER - LANGBRYGGA
PLAN 2.ETG.
SJØBODER - LANGBRYGGA
VENTILASJONSANLEGG
PLAN 2.ETG.
Halden Ventilasjonsteknikk
Repslagergt. 6, 1760 Halden – Tlf. (069) 18 81 11
21


19
20
21
22
23
24
25
26
SJØBODER LANGBRYGGA
PLAN 3.ETG.
Halden Ventilasjonsteknikk
Rapsåsgrd. 6, 1755 Halden


10
11
12
13
14
15
16
17
18
SJØBODER LANGBRYGGA
PLAN 2.ETG.
Halden Ventilasjonsteknikk
Repslegergt. 8, 1750 Halden - Tlf. (09) 18 01 11
SJØBODER - LANGBRYGGA
VENTILASJONSANLEGG
PLAN 2.ETG.
06.02.92
CDL
1:50
JTG/ISR
26.08.91
8715
21



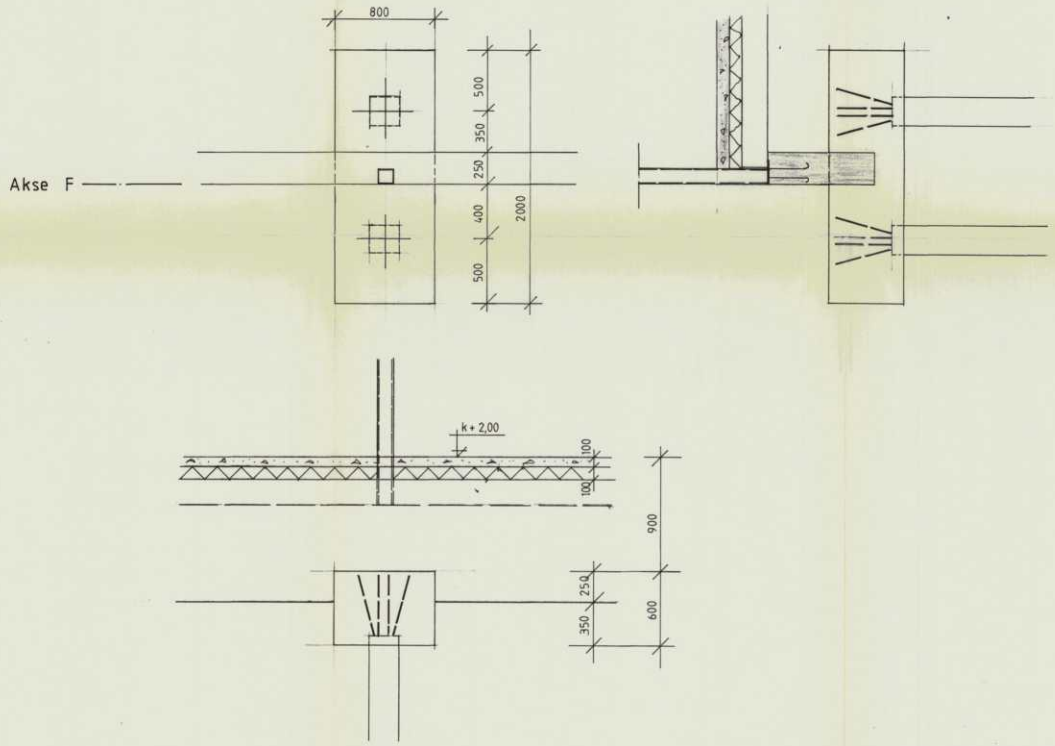


STØRDER LANDBRYGGA
VENTILASJONSANLEGG
PLAN LOFT

Halden Ventilasjonsteknikk

OFFENBERG & GRØNBERG

Detalj av pelehode i akse F



REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

Detalj av pelehode i akse F

DATO 1/8-91 | TEGNET AV RS | KONTROLLERT AV

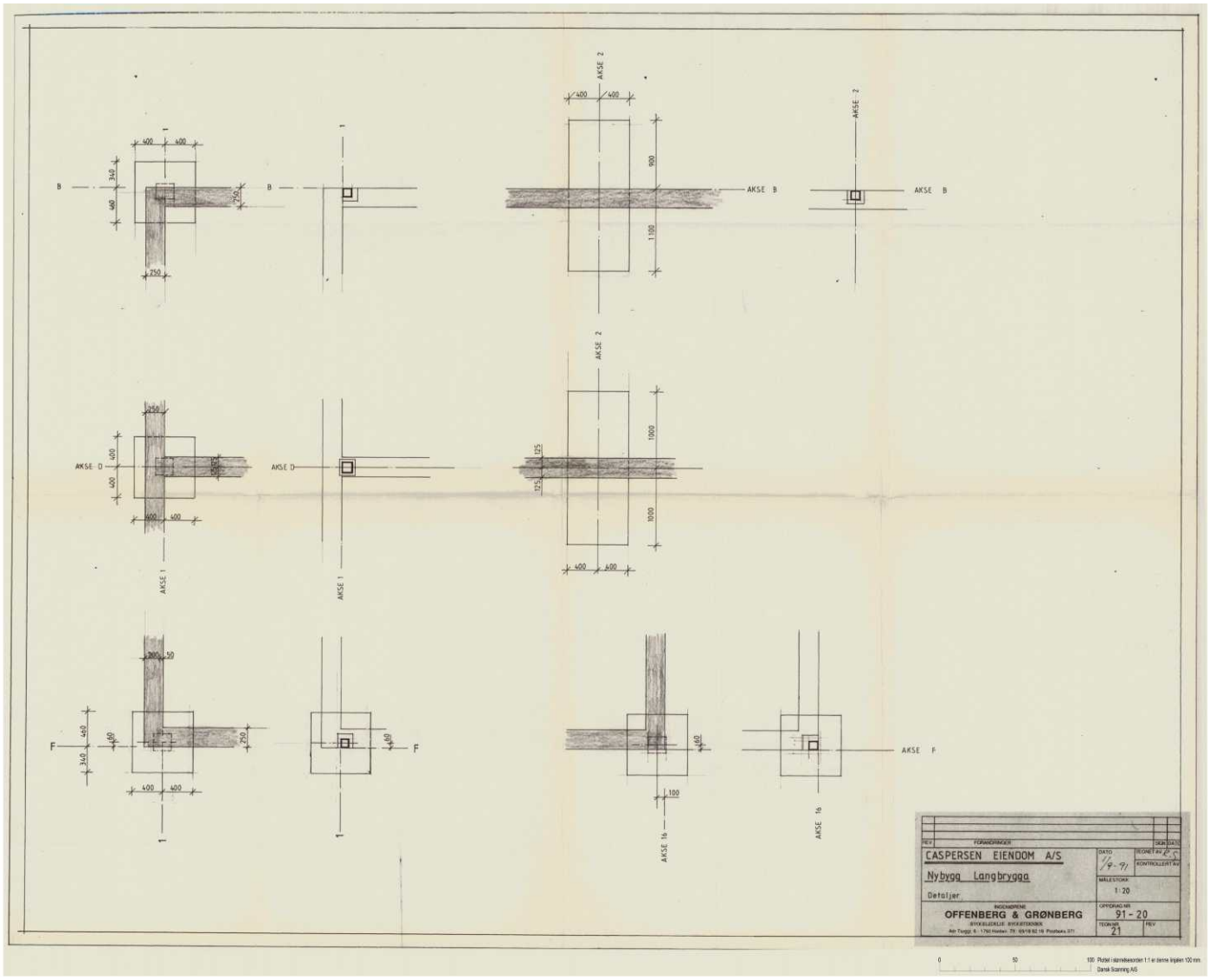
MÅLESTOKK 1:20

INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDELSE · BYGGETEKNIKK
Adr Torggt. 6 - 1750 Halden Tlf.: 09/18 82 19 Postboks 371

OPPDRAG NR 91–20

TEGN NR 22 | REV

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



REV	FORANDRINGER	DEM. DATO

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

Detaljer

DATO 1/9-91 | TEGNET AV | KONTROLLERT AV

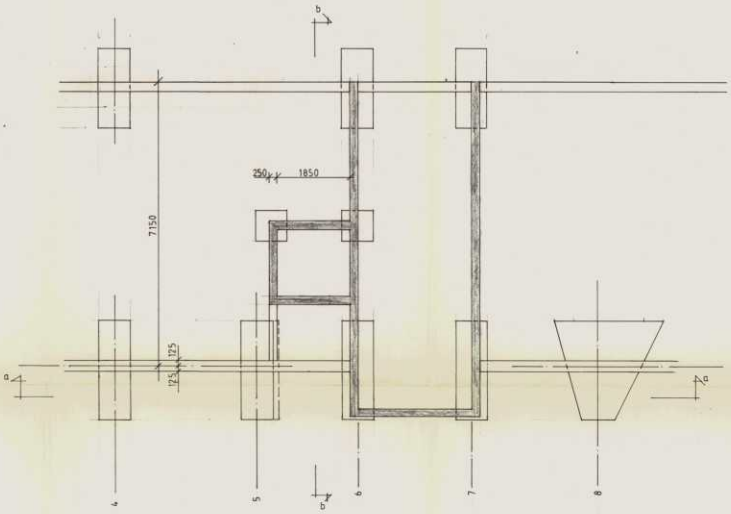
MÅLESTOKK 1:20

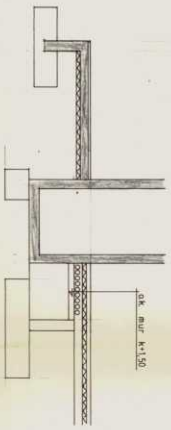
INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDELSE BYGGETEGNING
Adr. Tryggv. 6 - 1760 Halden Tlf. 69/18 82 16 Postboks 371

OPPDRAG NR. 91 - 20

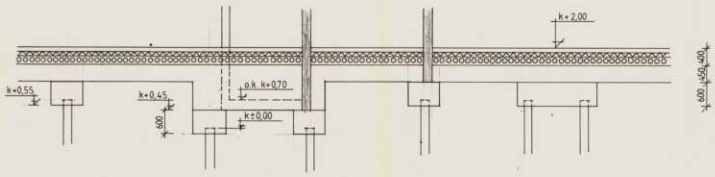
TEGNING NR. 21 | REV

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





Snitt a - a



REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

Fund plan og snitt trapperom og heis

DATO 4.9.91 | TEGNET AV | KONTROLLERT AV

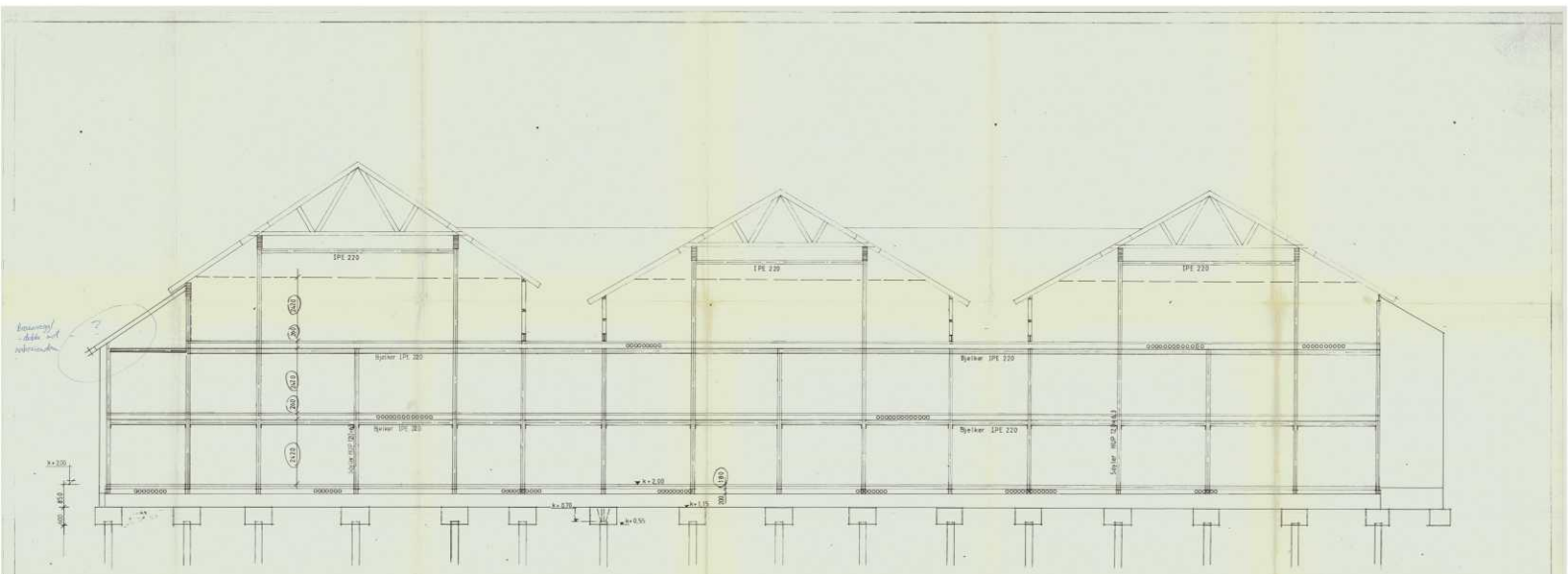
MÅLESTOKK 1:50

OPPDRAG NR. 91 - 20

TEGN NR. 20 | REV

RÅDGIVERENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDERSJE · BYGGETEKNIKK
Adr: Torggt. 5 - 1750 Halden Tlf.: 09/18 62 19 Postboks 371

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



A CORE 90-91 Langbrygger

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

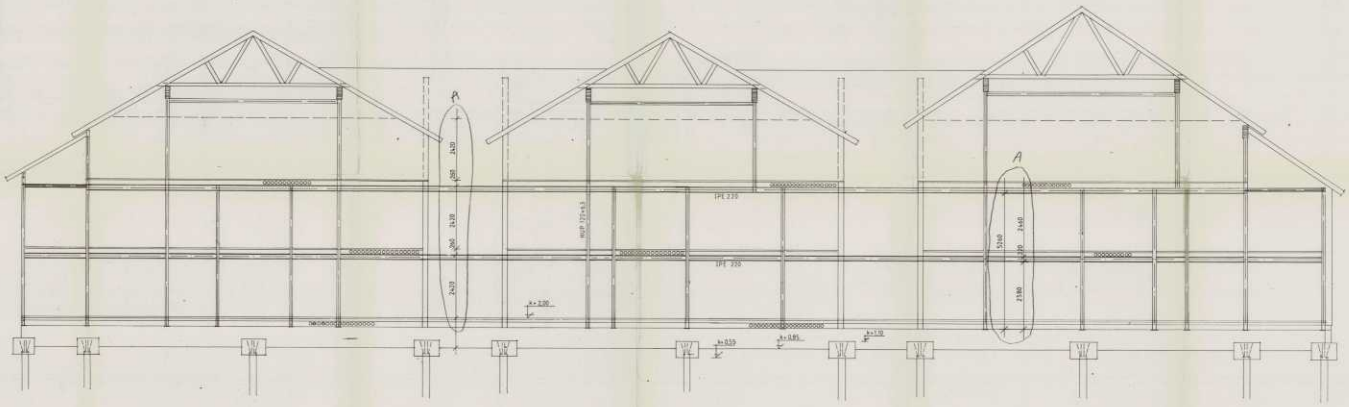
Oppriss av langvegg mot syd

1 : 50

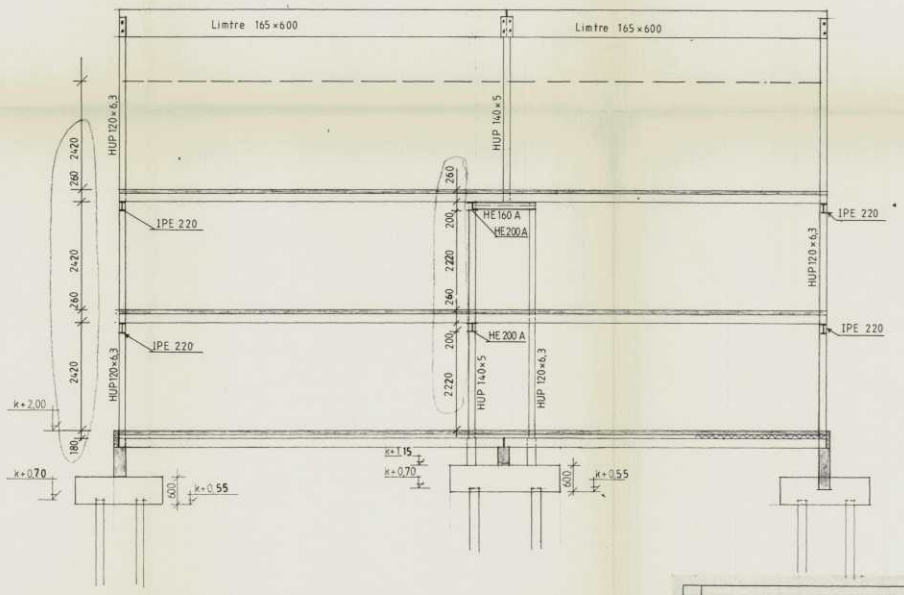
OFFENBERG & GRØNBERG

91 - 20

19



CASPERSEN EIENDOM A/S	DATO: 3/5-91
Nybygg Langbrygge	MÅLESTOKK: 1:50
Oppriss av langvegg mot nord	OPPDRAG NR: 91 - 20
OFFENBERG & GRØNBERG	TEGNING NR: 19



REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO
A	Div. mål 11/10-91		

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

Snitt B - B

DATO 3/7-91 | TEGNET AV RA | KONTROLLERT AV

MÅLESTOKK 1:50

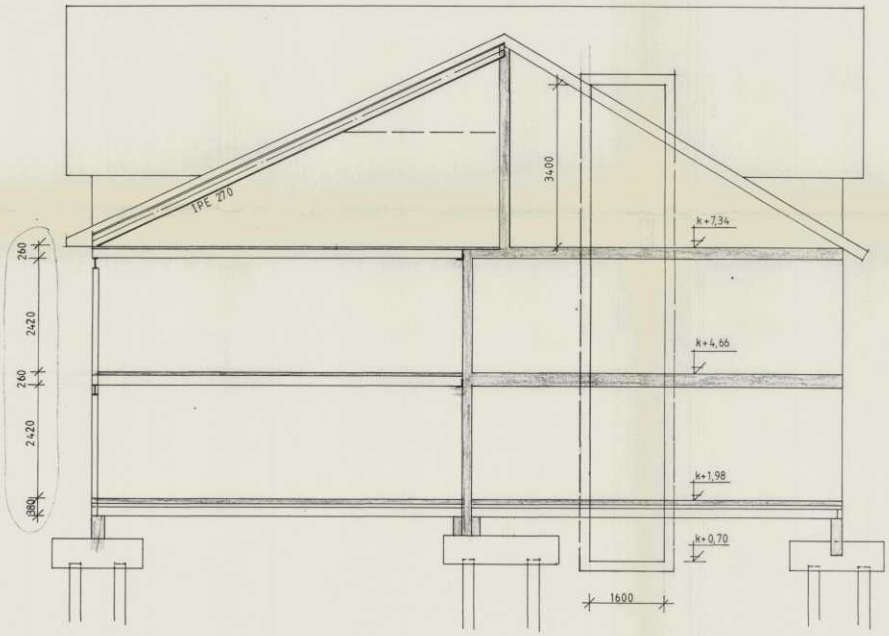
INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDELSE - BYGGETEKNIKK
Adr Torggt. 6 - 1750 Halden Tlf. 09/18 82 19 Postboks 371

OPPDRAG NR 91-20

TEGN NR 17 | REV A

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

Snitt gjennom trapperom



REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO
B	KORR		28/10-91
A	KORR		15/10-91

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

Snitt gjennom trapperom

DATO 3/7-91 | TEGNET AV | KONTROLLERT AV

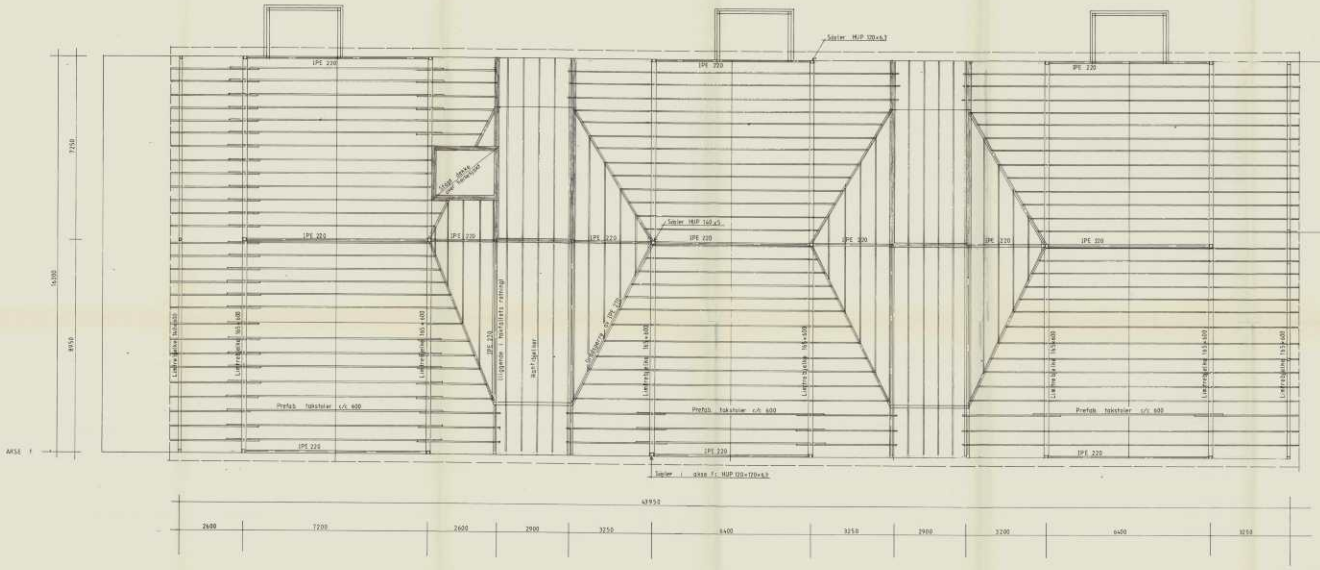
MÅLESTOKK 1:50

INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDELSE BYGGETEKNIKK
Adr Torggt. 6 - 1750 Halden Tlf. 09/18 82 19 Postboks 371

OPPDRAG NR 91-20

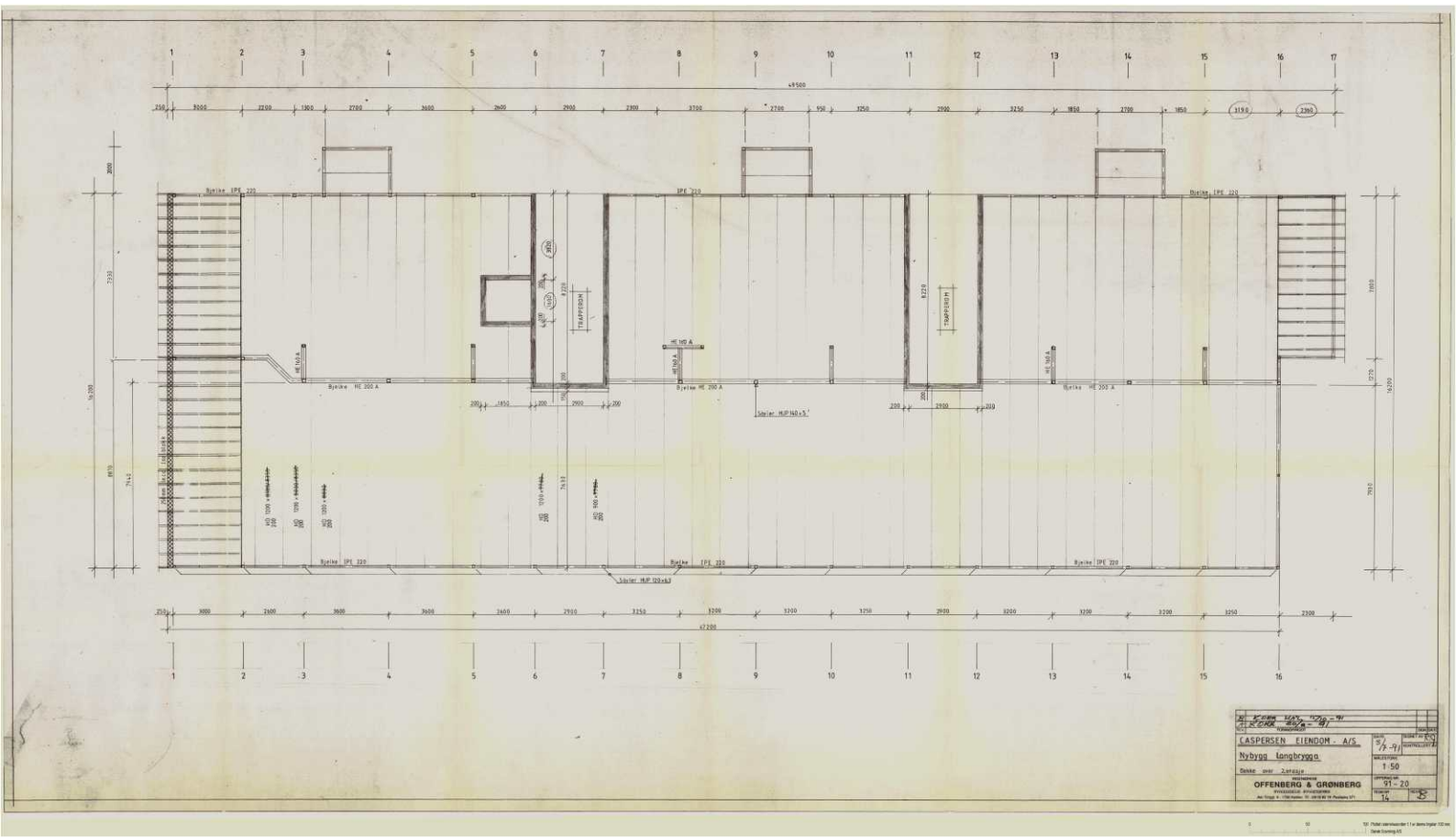
TEGN NR 16 | REV B

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



REV	FIRMANAVN	MÅLESTOKK
	CASPERSEN EIENDOM A/S	DATO 9/12-91 TEGNET AV KONTROLLERT AV
	Nybygg Langbrygge	MÅLESTOKK 1:50
	Tak over 3 etasje	
	RÅDGIVENDE OFFENBERG & GRØNBERG INGENIØRER OG ARKITEKTER	OPPDRAG NR 91 – 20
		TEGNING NR 15 REV

0 50 100 150 mm
100 Piloten kommunikasjon i 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Standard A4



CASPERSEN EIENDOM - A/S

Nybygg Langbrygga

Seksjon over 2.etasje

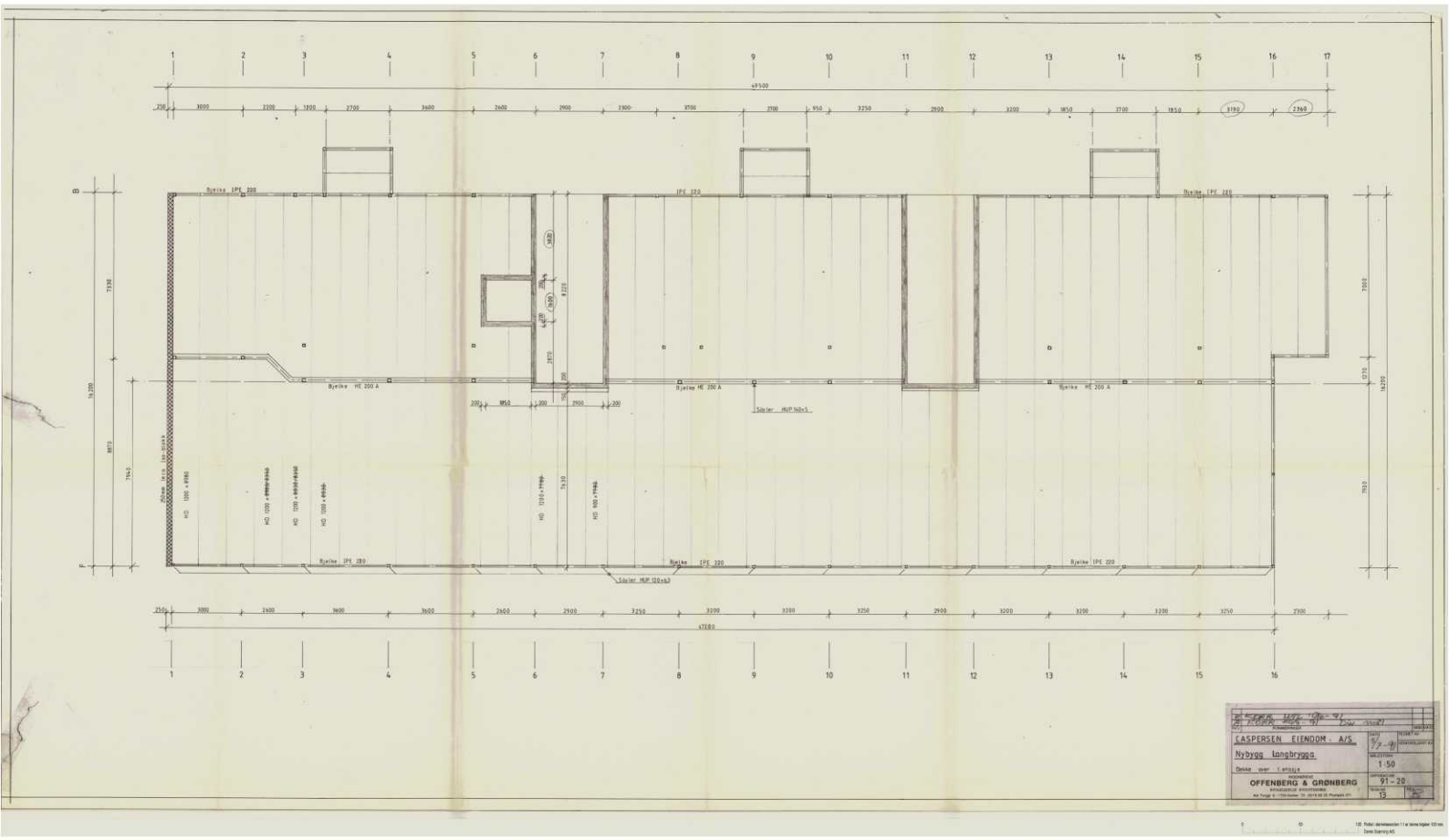
OFFENBERG & GRØNBERG

5/11-91

1:50

91 - 20

14



CASPERSEN EIENDOM A/S

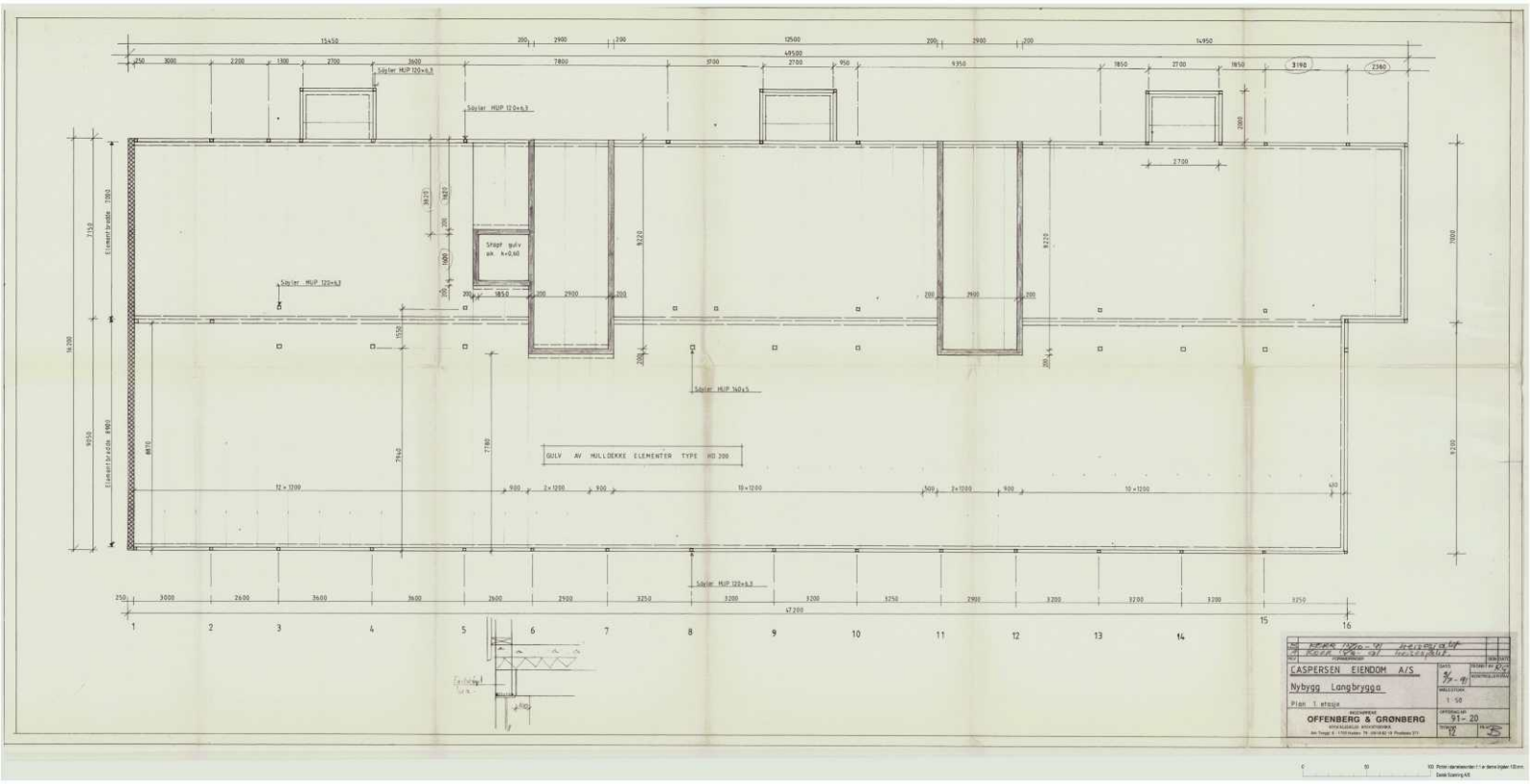
Nybygg langbrygge

Detalj over 1.etasje

OFFENBERG & GRØNBERG

1:50

91 - 20



CASPERSEN EIENDOM A/S

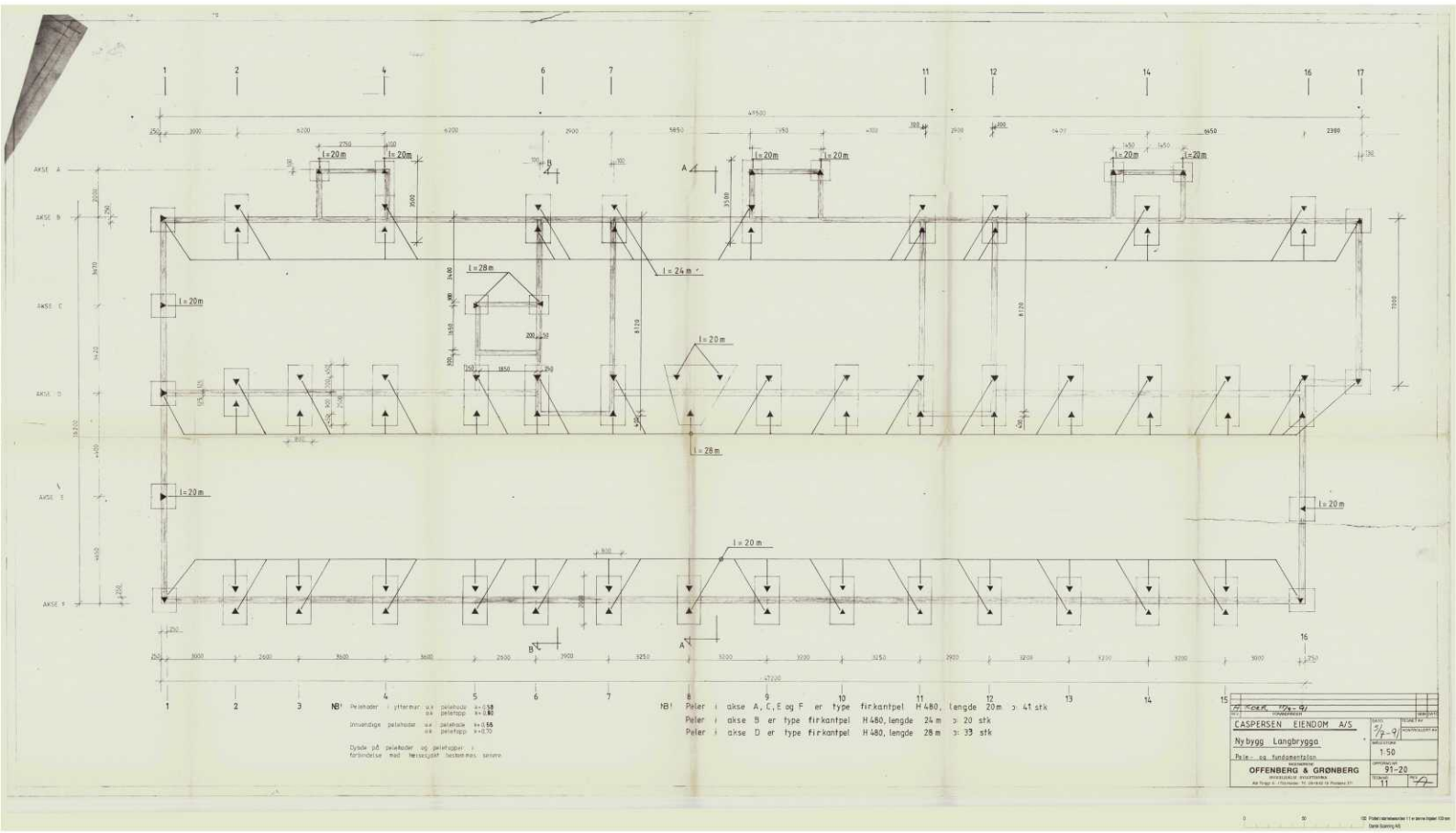
Nybygg Langbrygga

Plan 1 etasje

1:50

91- 20

OFFENBERG & GRØNBERG



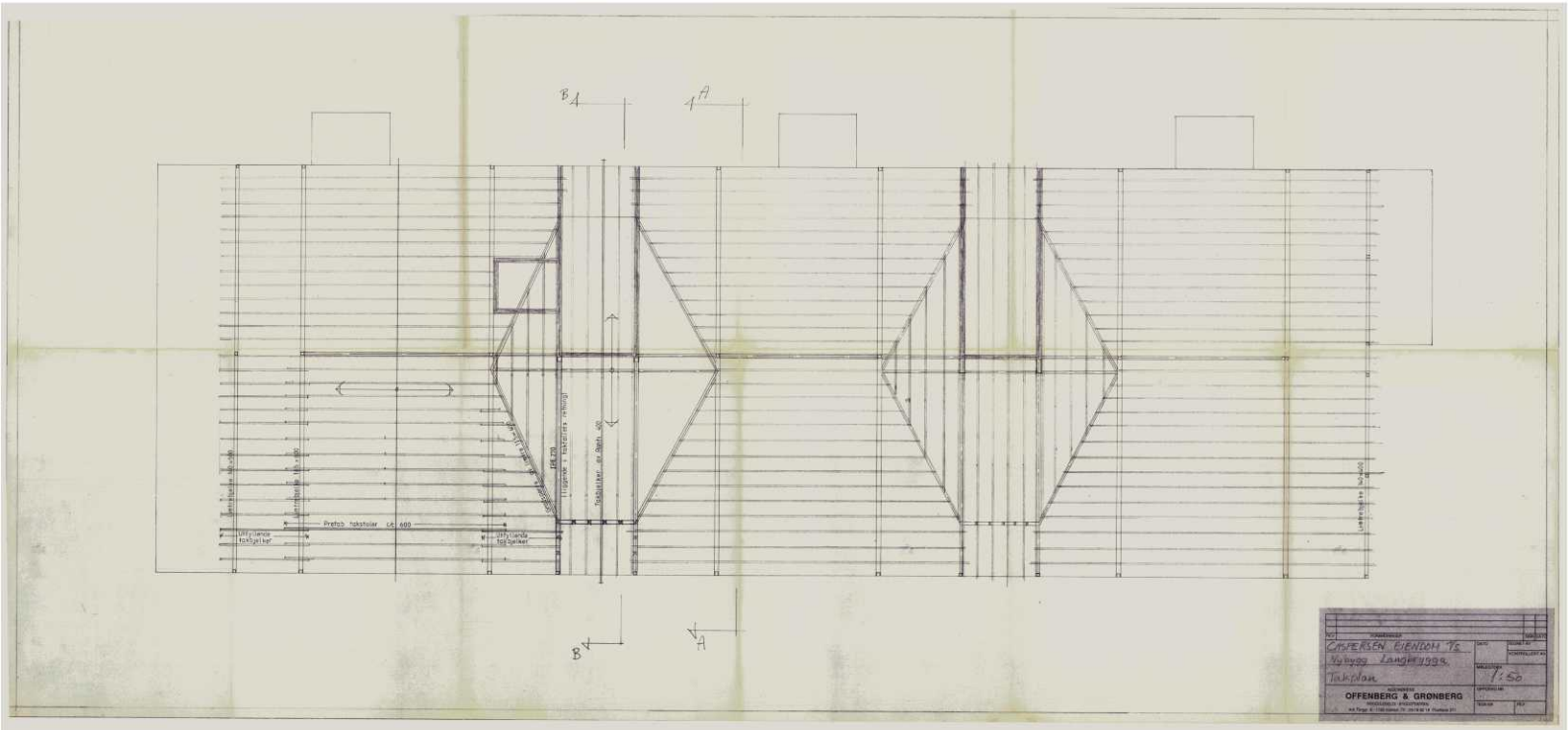
NB! Pelehoder i ytterkant av pelehode a = 0,58
av pelestopp a = 0,80

Innvendige pelehoder av pelehode a = 0,55
av pelestopp a = 0,70

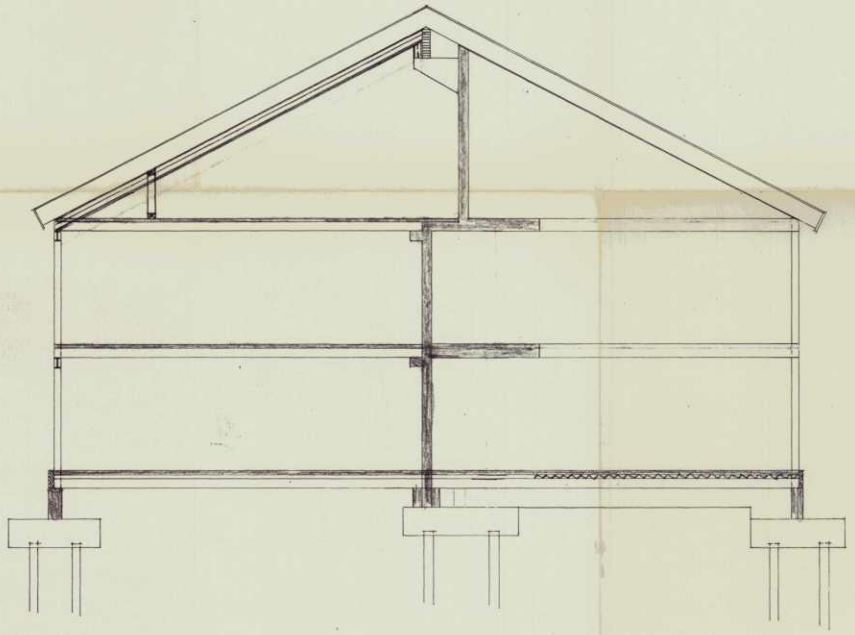
Dybde på pelehoder og pelestopper i forbindelse med høyeste tillatt bestemmelsessone

NB! Peler i akse A, C, E og F er type firkantpel H 480, lengde 20 m ɔ: 41 stk
Peler i akse B er type firkantpel H 480, lengde 24 m ɔ: 20 stk
Peler i akse D er type firkantpel H 480, lengde 28 m ɔ: 33 stk

A. KOEK 17/6-91			
CASPERSEN EIENDOM A/S		DATO 5/12-91	TEGNET AV
Nybygg Langbrygga			KONTROLLERT AV
Pele- og fundamentplan		MÅLESTOKK 1:50	
OFFENBERG & GRØNBERG		OPPDRAGS-NR. 91-20	
		TEGNING NR. 11	REV.



CASPERSEN EIENDOM AS
Nybygg Langhus 1999
Takplan
1:50
OFFENBERG & GRØNBERG



REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

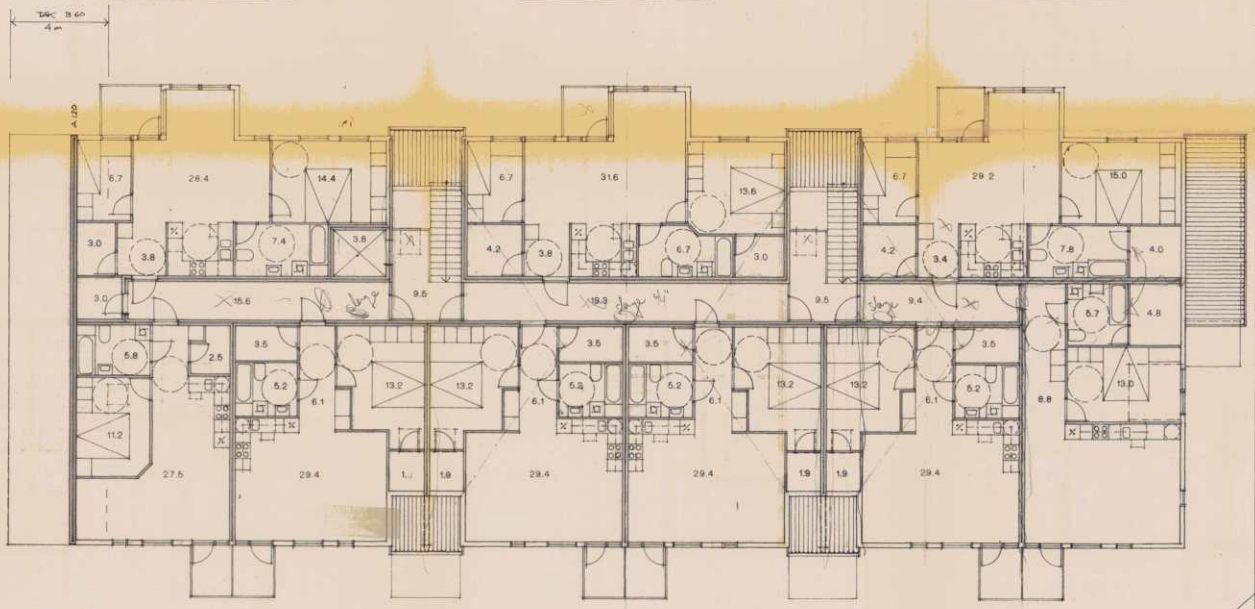
Snitt B-B

DATO	TEGNET AV
	KONTROLLERT AV
MÅLESTOKK	1:50
OPPDRAG NR	
TEGN NR	REV

INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDELSE BYGGETEKNIKK
Adr Torggt 6 - 1750 Halden Tlf. 09/18 82 19 Postboks 371

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

Dansk Scanning A/S



LEILIGHET (19)
BRA. inkl. sportsbod 68.8 m²

LEILIGHET (20)
BRA. inkl. sportsbod 71.8 m²

LEILIGHET (21)
BRA. inkl sportsbod 72.9 m²

LEILIGHET (22)
BRA. 51.8 m²
Sportsbod 3.8 m²
BRA. inkl. sp.bod 55.6 m²

LEILIGHET (23)
BRA. 61.8 m²
Sportsbod 3.2 m²
BRA. inkl. sp.bod 64.0 m²

LEILIGHET (24)
BRA. 61.8 m²
Sportsbod 2.9 m²
BRA. inkl. sp.bod 64.9 m²

LEILIGHET (25)
BRA. 61.8 m²
Sportsbod 3.8 m²
BRA. inkl. sp.bod 65.6 m²

LEILIGHET (26)
BRA. 61.8 m²
Sportsbod 2.9 m²
BRA. inkl. sp.bod 64.7 m²

LEILIGHET (27)
BRA 63.2 m²
Sportsbod 3.4 m²
BRA. inkl. sp.bod 66.6 m²

Leil. 26 og 27 slått sammen til 1 leil. - se rev. tegn. 22 (1.3D-kopi.)

GODKJENT
Bergen, Bygningssjefen, den 14 1991

erstattes av rev. tegning 22 (D) 2/12-91.

Stenseth ■ Grimsrud ▼ Jakobsen ●

CASPERSEN

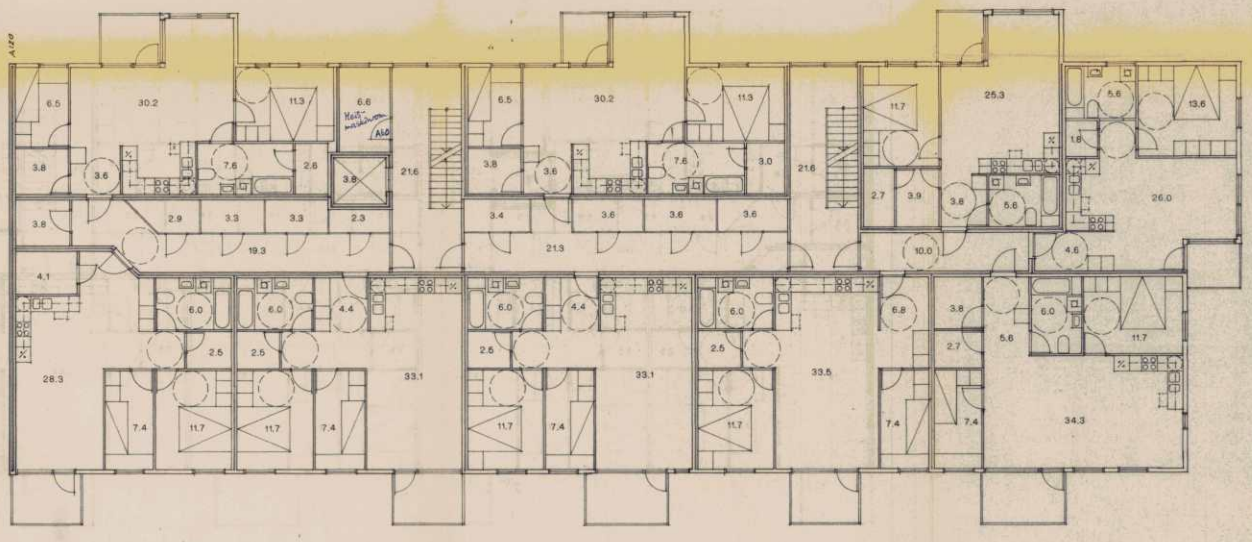
SJØBODER
LANGBRYGGA
CASPERSEN EIENDOM A.S.

LOFTSPLAN

Stenseth Grimsrud Jakobsen a.s
sivilarkitekter MNAL/NPA
Strandsmauet 1, 1751 Halden
Telefon: 09/18 00 54

Mål 1:100
Sign. JTG/ISR
Dato 28.09.90.
Arb. nr. 8715
Tegn. nr. 04

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



LEILIGHET (10)
BRA. inkl. sportsbod 68.1 m²

LEILIGHET (11)
BRA. inkl. sportsbod 68.6 m²

LEILIGHET (12)
BRA. inkl. sportsbod 53.3 m²

LEILIGHET (13)
BRA 52.8 m²
Sportsbod 3.6 m²
BRA. inkl. sp.bod 56.4 m²

LEILIGHET (14)
BRA. inkl. sportsbod 68.5 m²

LEILIGHET (15)
BRA 66.7 m²
Sportsbod 3.2 m²
BRA. inkl. sp.bod 69.9 m²

LEILIGHET (16)
BRA 66.7 m²
Sportsbod 3.6 m²
BRA inkl. sp.bod 70.3 m²

LEILIGHET (17)
BRA. 69.0 m²
Sportsbod 3.6 m²
BRA. inkl. sp.bod 72.6 m²

LEILIGHET (18)
BRA. inkl. sportsbod 73.5 m²

B30 / LYDVEGG

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 3/12 1991

– erstattes av rev. Tegning 21(E) 2/12-91

Stenseth ■ Grimsrud ▼ Jakobsen ●

CASPERSEN

SJØBODER
LANGBRYGGA
CASPERSEN EIENDOM A.S.

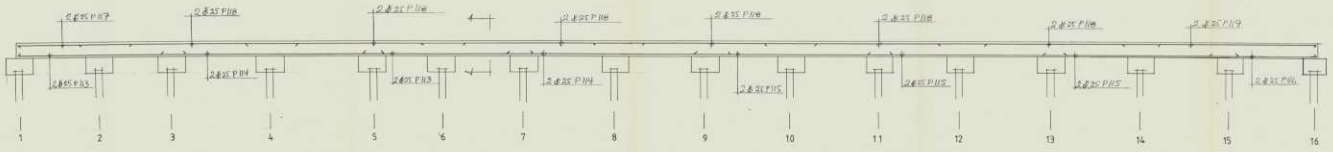
PLAN 2. 1. ETG.

Stenseth Grimsrud Jakobsen a.s
sivilarkitekter MNAL/MPA
Strandsnedet 1, 1751 Halden
Telefon: 09/18 00 54

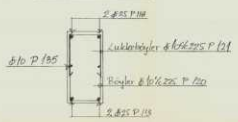
Mål	1:100
Sign.	JTG/ISR
Dato	28.09.90.
Arb. nr.	8715
Tegn. nr.	

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

DRAGER I AKSE F

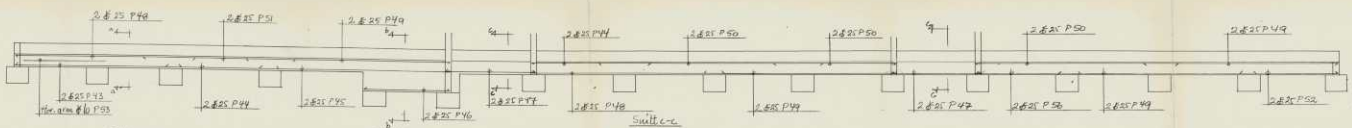


Generelt snitt

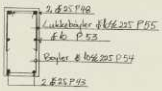


CASPERSEN EIENDOM A/S	DATO: 25/10-94
Nybygg Langbrygga	MÅLESTOKK: 1:50
Drager i akse F. ARMERING	OPPDRAG NR.: 91-20
OFFENBERG & GRØNBERG	TEGNING NR.: 32

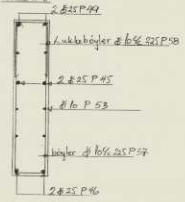
ARMERING DRAGER I AKSE D



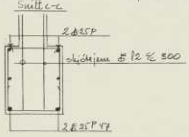
Snitt a-a



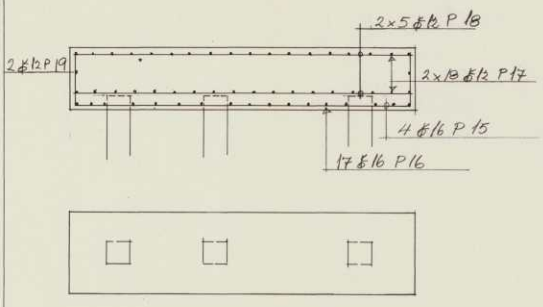
Snitt b-b

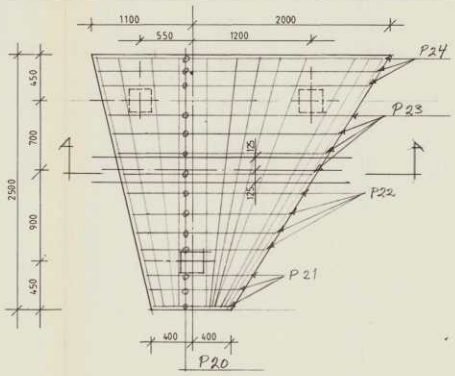


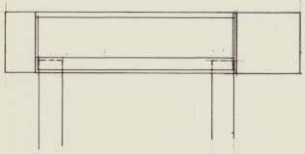
Snitt c-c

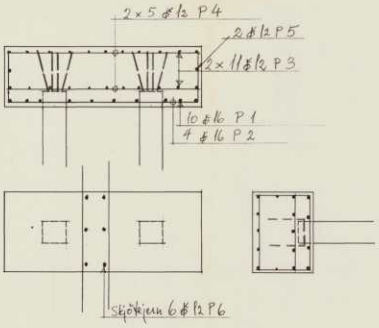


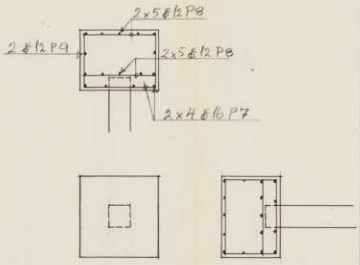
REV.	KONSEKVENSEN		SIGN./DATO
	EASPERSEN EIENDOM A/S	DATO 8.2.91	PROSJ.NR. 91-20
	Nybygg Langbrygga		KONTROLLERT AV
	Armering drager i akse D	MÅLESTOKK 1:50	
	PROSJEKTERT OFFENBERG & GRØNBERG RÅDGIVENDE INGENIØRER - BYGGETEKNIKK Adr. Torggt. 6 - 1783 Halden - Tlf. 69 18 62 10 - Postboks 571	ØFFENTLIG NR. 91-20	
		TEGNING NR. 31	REV.

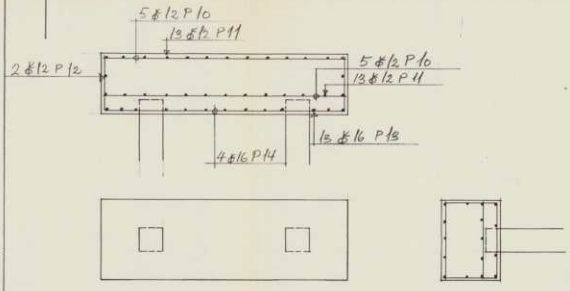












REV	FORANDRINGER	SIGN	DATO

CASPERSEN EIENDOM A/S

Nybygg Langbrygga

Pelehoder ARMERING

DATO 1/7-91 | TEGNET AV DS | KONTROLLERT AV

MÅLESTOKK 1:20

OPPDRAG NR. 91-20

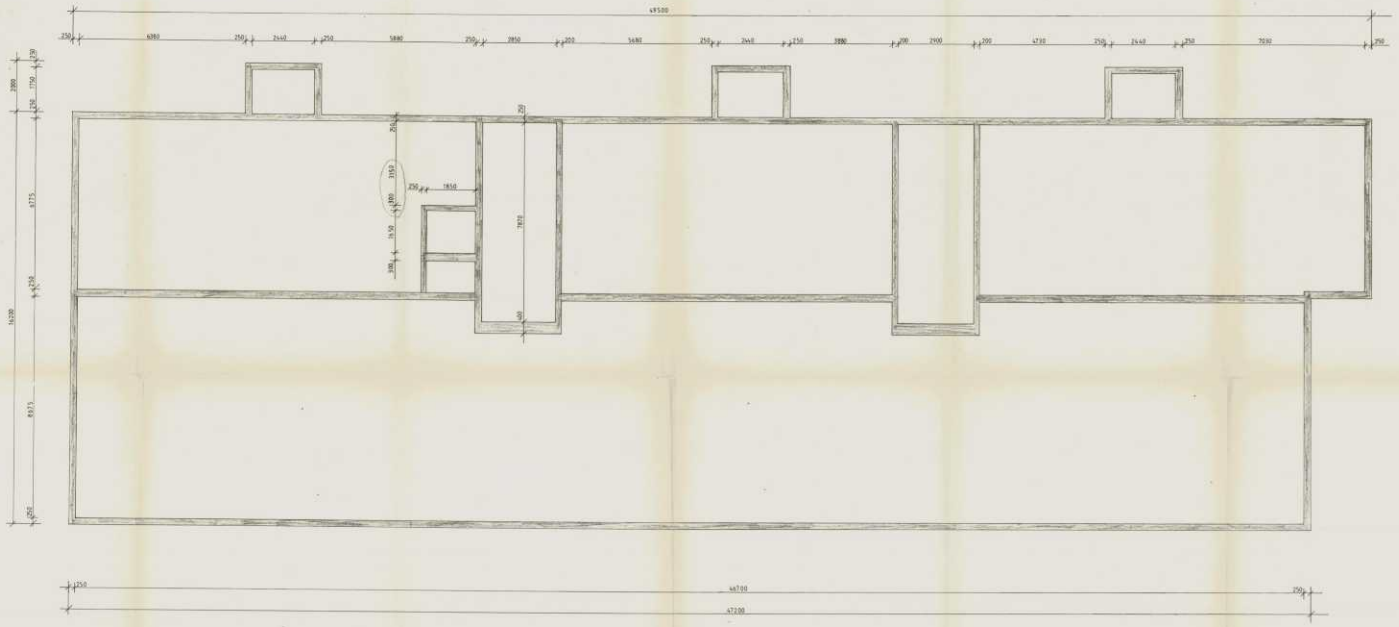
TEGNING 30 | REV

INGENIØRENE
OFFENBERG & GRØNBERG
BYGGELEDELSE · BYGGETEKNIKK
Adr. Tinggt. 6 - 1750 Halden Tlf.: 09/18 82 18 Postboks 371

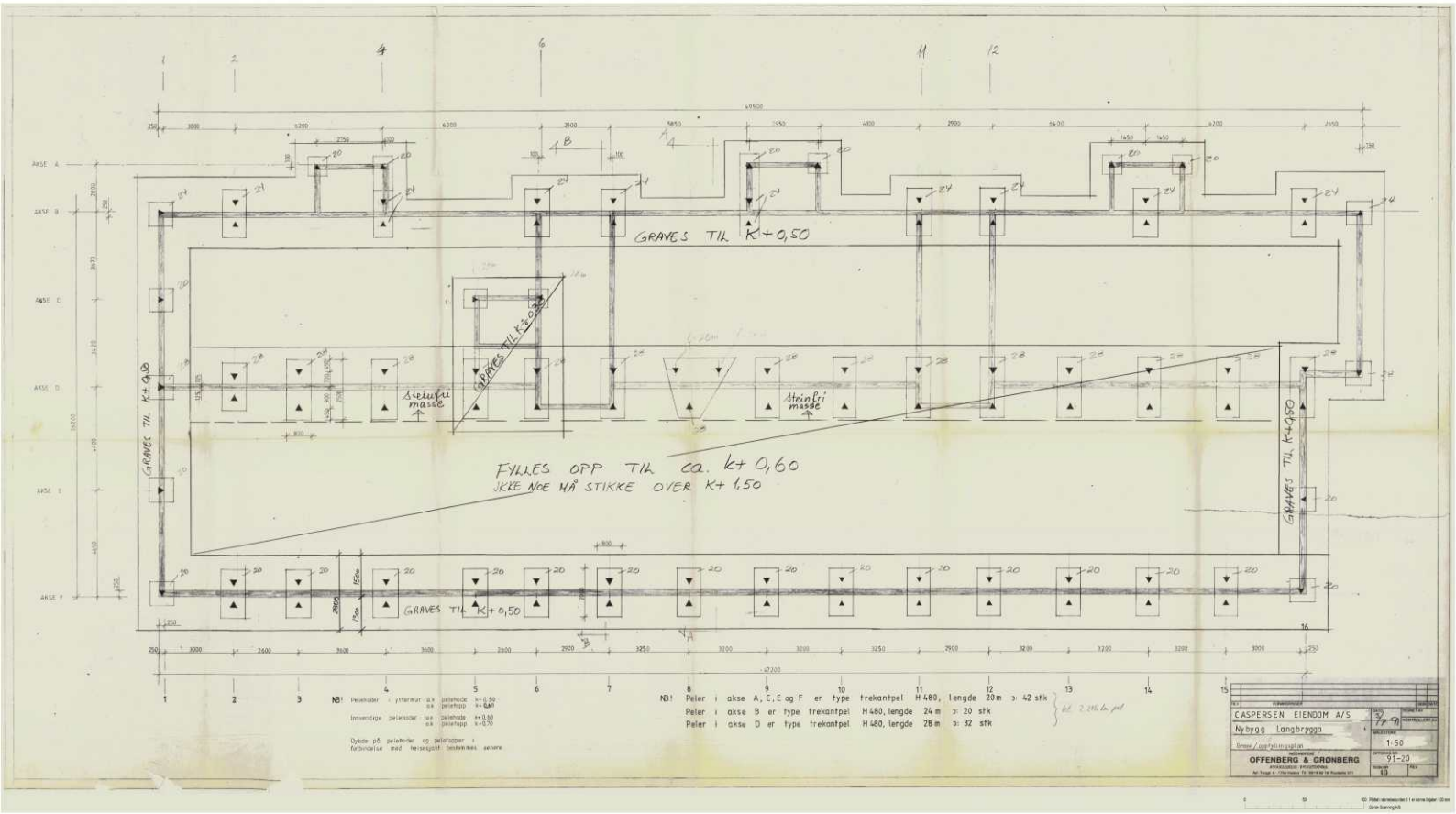
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

FUNDAMENTVEGGER OPP TIL K + 1,60

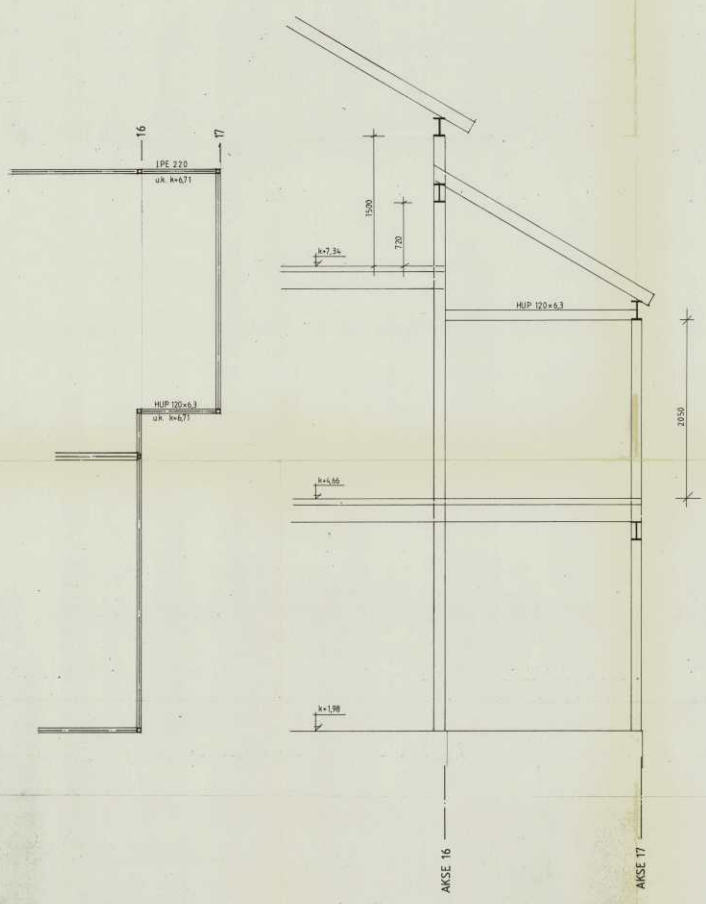


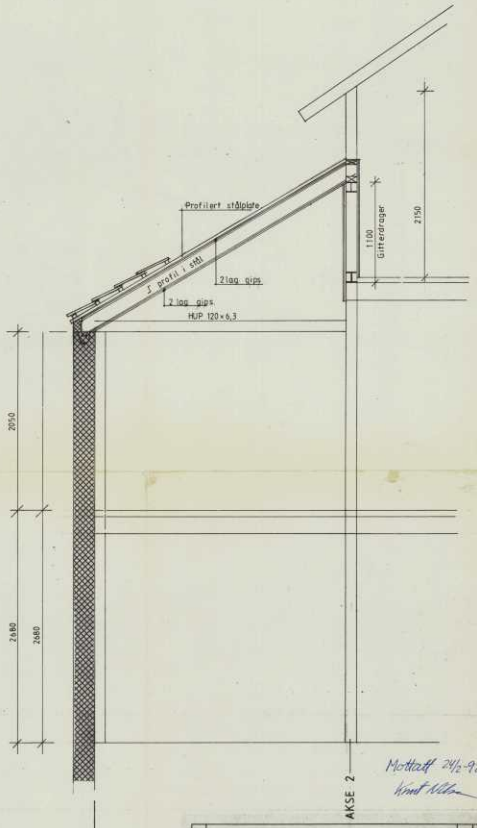
CASPERSEN EIENDOM A/S	
Nybygg Langbrygge	
Fundamentvegger opp til k+1,60	
1:50	
OFFENBERG & GRØNBERG	
91 - 20	



NB! Peler i akse A, C, E og F er type trekantpel H 480, lengde 20 m à: 42 stk
Peler i akse B er type trekantpel H 480, lengde 24 m à: 20 stk
Peler i akse D er type trekantpel H 480, lengde 28 m à: 32 stk
Ant. 2.216 Lm pel

CASPERSEN EIENDOM A/S
Nybygg Langbrygga
OFFENBERG & GRØNBERG
1:50
91-20

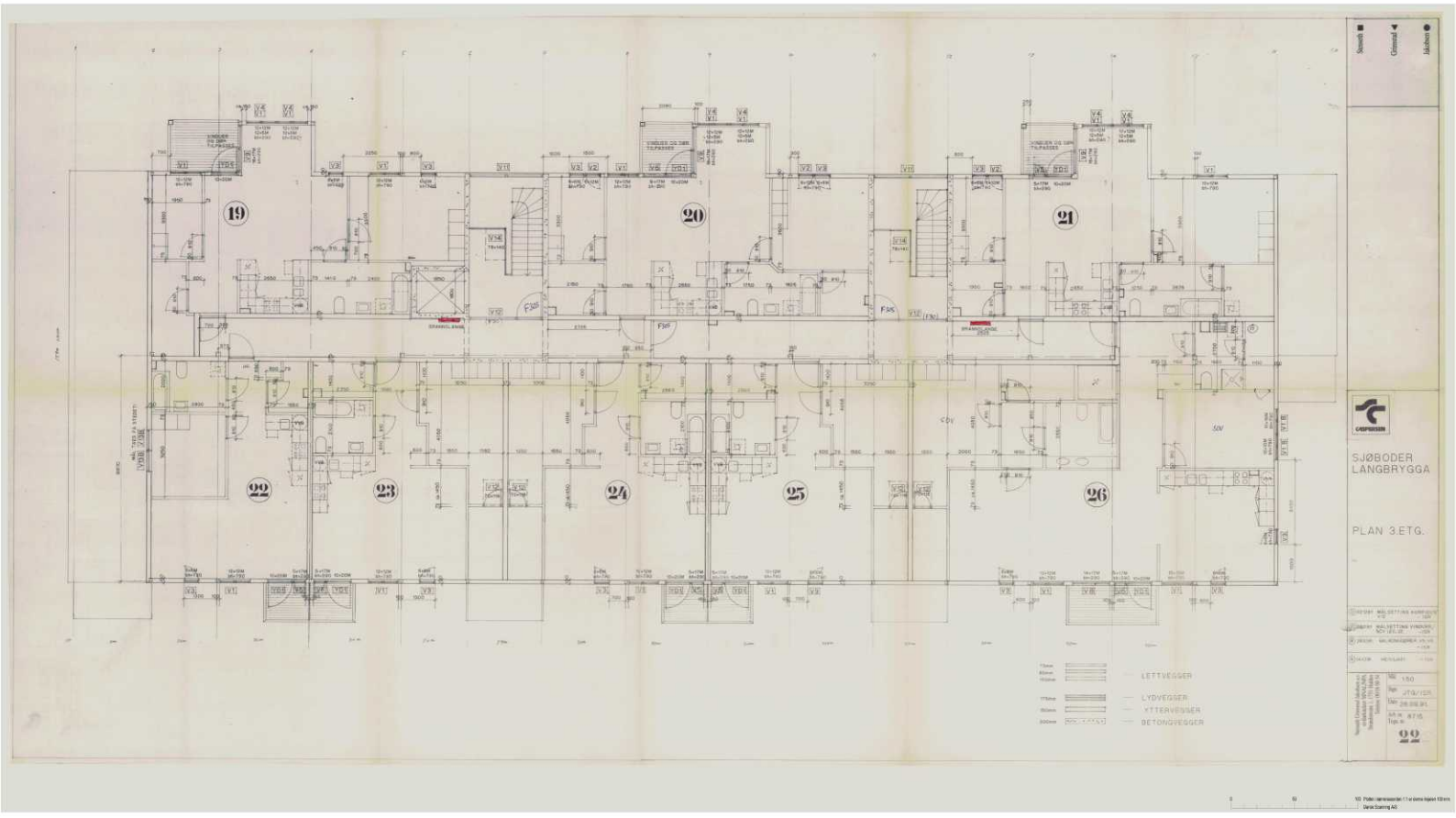




Mottatt 24/2-92

REV	FORANDRINGER		SIGN DATO
A	10/2-92		
CASPERSEN EIENDOM A/S		DATO 2/11-91	TEGNET AV
Nybygg Langbrygga			KONTROLLERT AV
Snitt gavlvegger		MÅLESTOKK 1:50	
INGENIØRENE OFFENBERG & GRØNBERG BYGGELEDELSE - BYGGETEKNIKK Adr: Torggt. 9 - 1750 Halden Tlf.: (09) 18 62 19 Postboks 371		OPPDRAG NR 91-20	
		TEGN NR 30	REV A

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

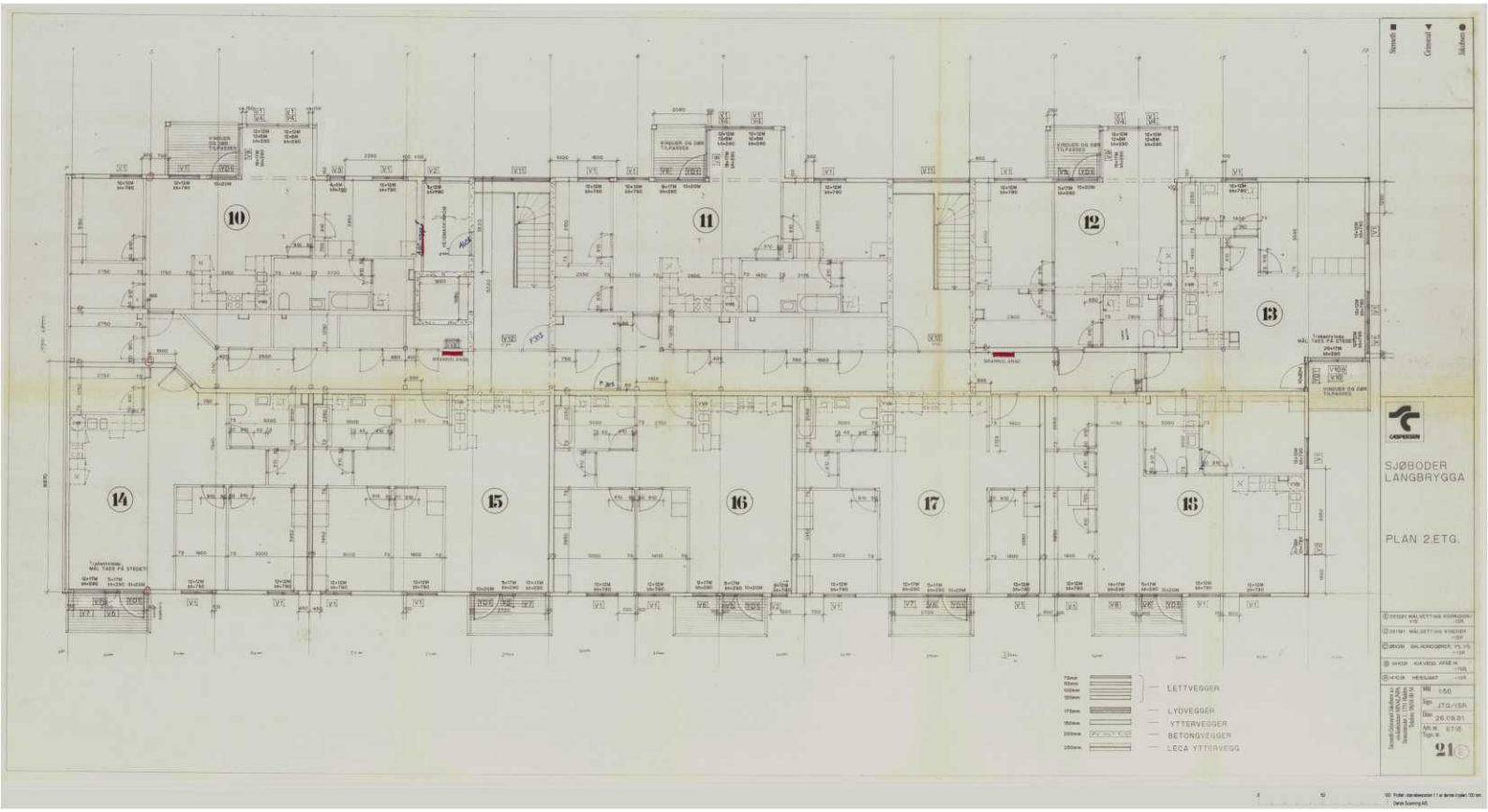


SJØBODER
LANGBRYGGA

PLAN 3.ETG.

150

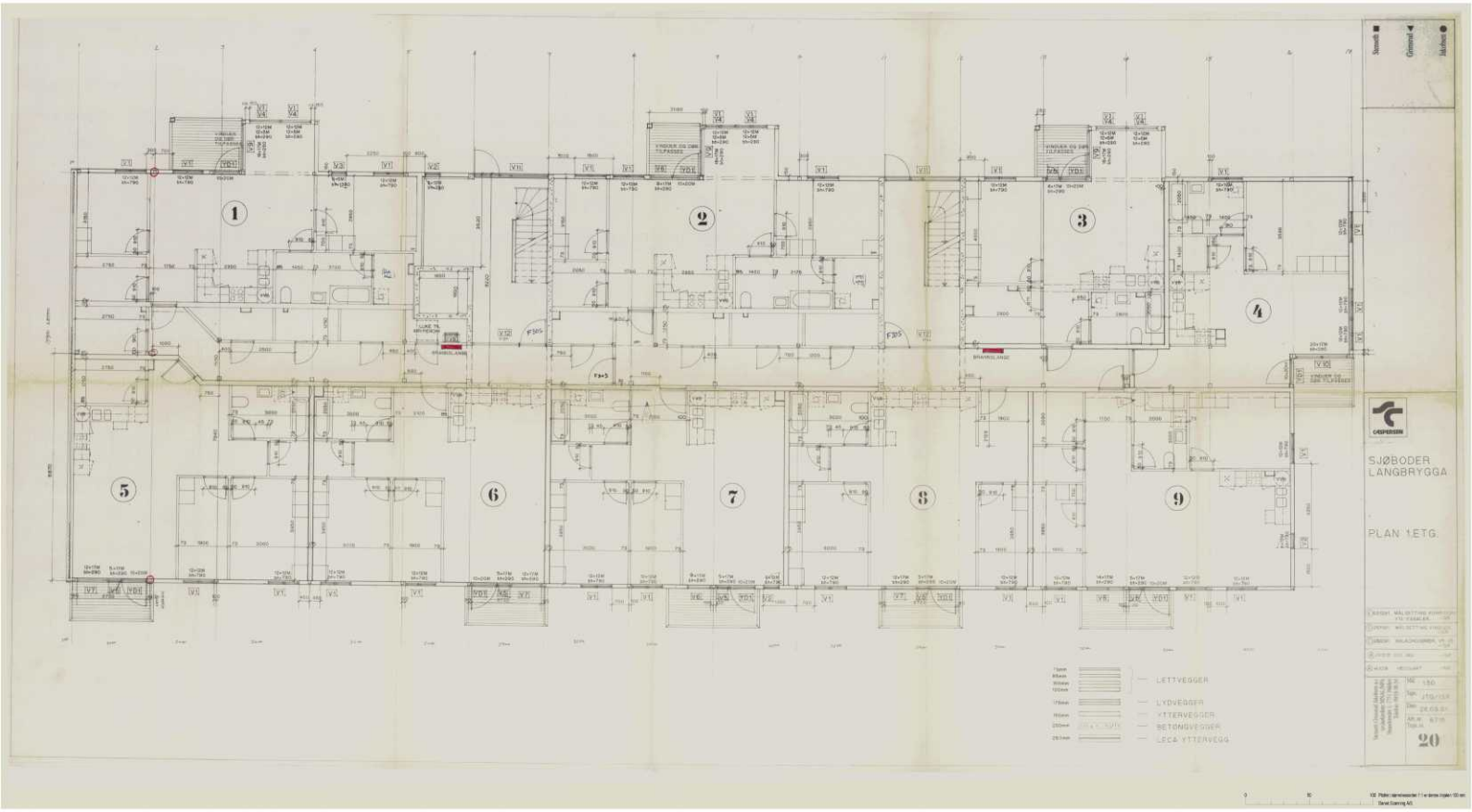
22



SJØBODER
LANGBRYGGA

PLAN 2.ETG.

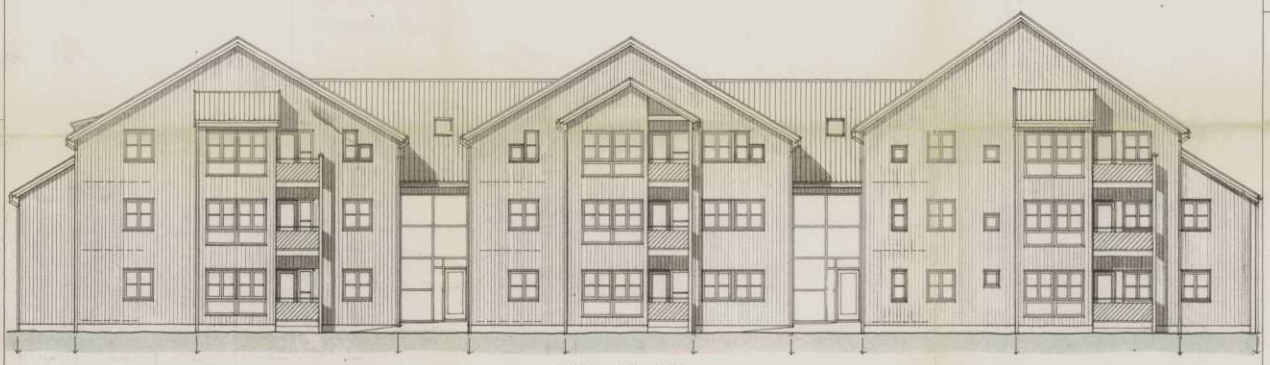
Målestokk 1:50
Dato JTG/ISR
26.09.91.
NR. R. 8715
Tegn. nr.
21



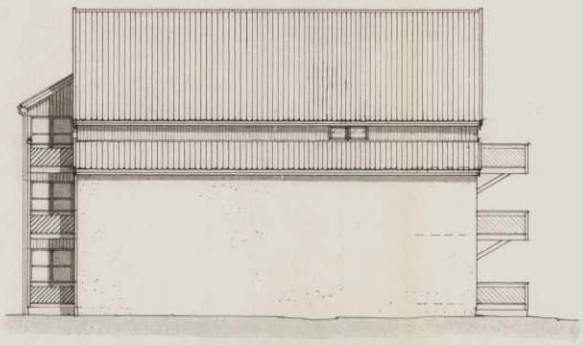
SJØBODER
LANGBRYGGA

PLAN 1.ETG.

20



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Stenseth ■ Grimsrud ▼ Jakobsen ●

CASPERSEN

SJØBODER
LANGBRYGGA

CASPERSEN EIENDOM A.S.

FASADER

25.10.92. VINDUER MOT VEST. JTG/ISR

REV (A) 08.10.92. TAKHØYDE, VINDUER - ISR

Stenseth Grimsrud Jakobsen a.s.
Arkitektkontor MNAL/APA
Strandveien 61, 1751 Halden
Telefon: 09/18 00 54

Mål	1:100
Sign.	JTG/ISR
Dato	28.09.90
Arb. nr.	8715
Tegn. nr.	

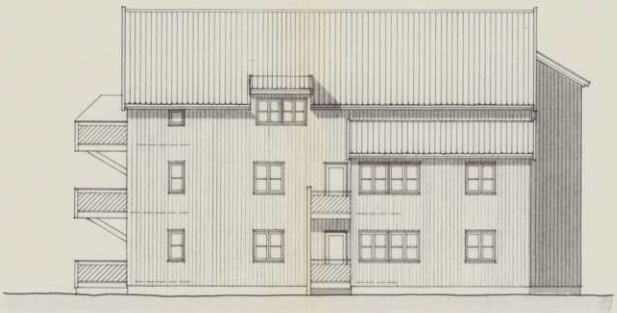
07 (B)

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

Stenseth ■ Grimsrud ▼ Jakobsen ●



FASADE MOT SYD (SJØSIDE)



FASADE MOT ØST

CASPERSEN

SJØBODER
LANGBRYGGA

CASPERSEN EIENDOM A.S.

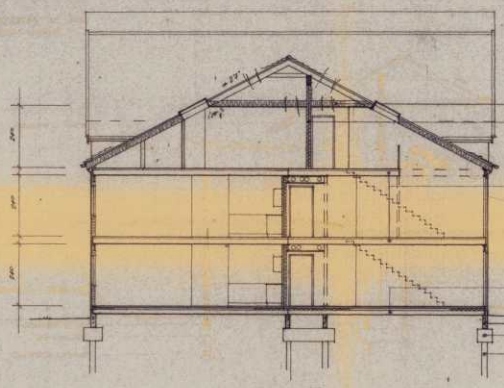
FASADER

REV Ⓐ 08.10.91 -ISR
TAKHØYDE, BRANNLUKER

Stenseth Grimsrud Jakobsen a.s
sivilarkitekter MNAL/NFA
Strandsletten 17, 1361 Hauk
Telefon: 09/18 00 54

Mål	1:100
Sign.	JTG/ISR
Dato	28.09.90.
Arb. nr.	8715
Tegn. nr.	

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



Stenseth ■ Grimsrud ▼ Jakobsen ●

CASPERSEN

SJØBODER
LANGBRYGGA

CASPERSEN EIENDOM A.S.

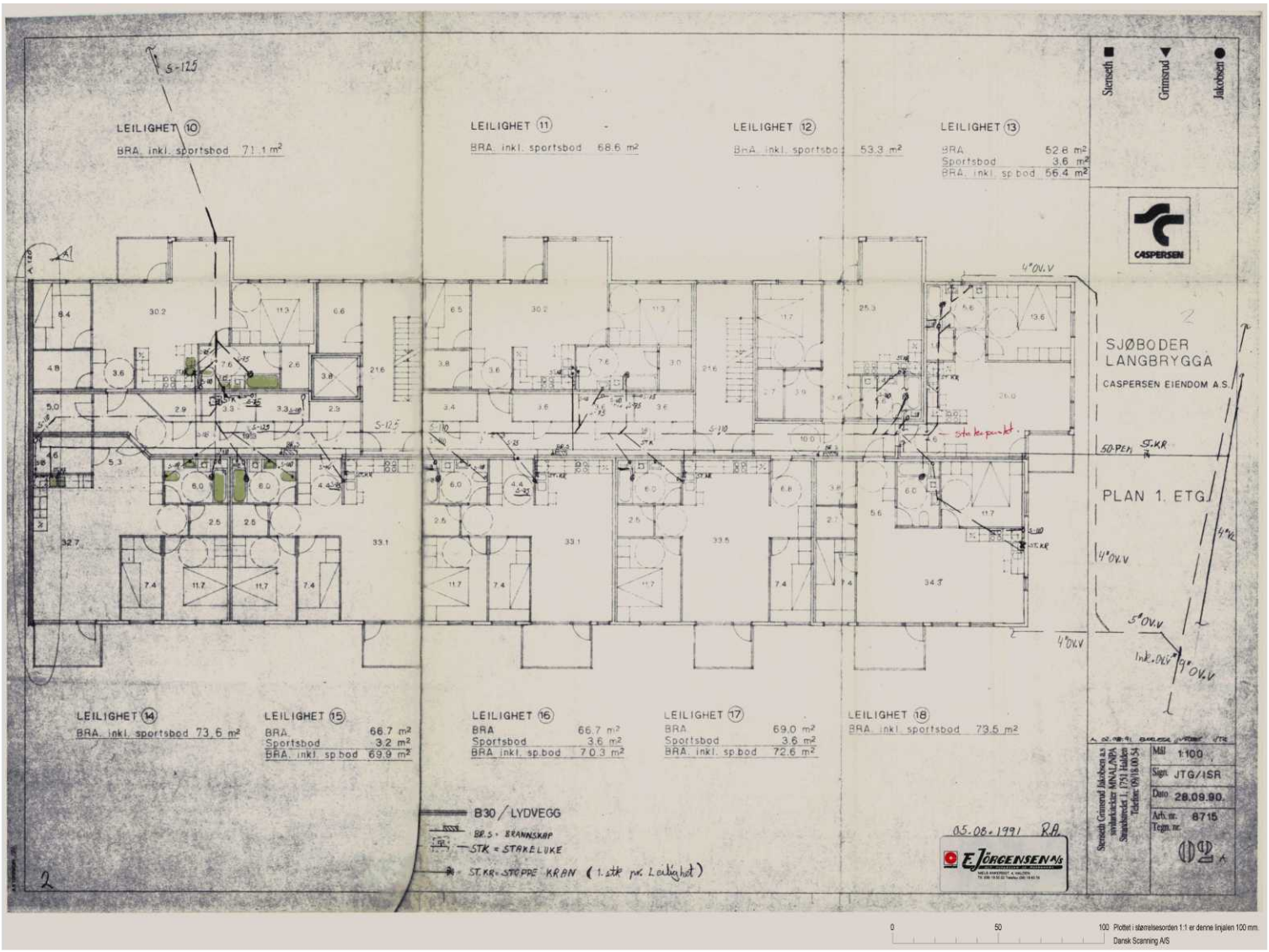
SNITT ØSTRE
TRAPPEROM

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 19

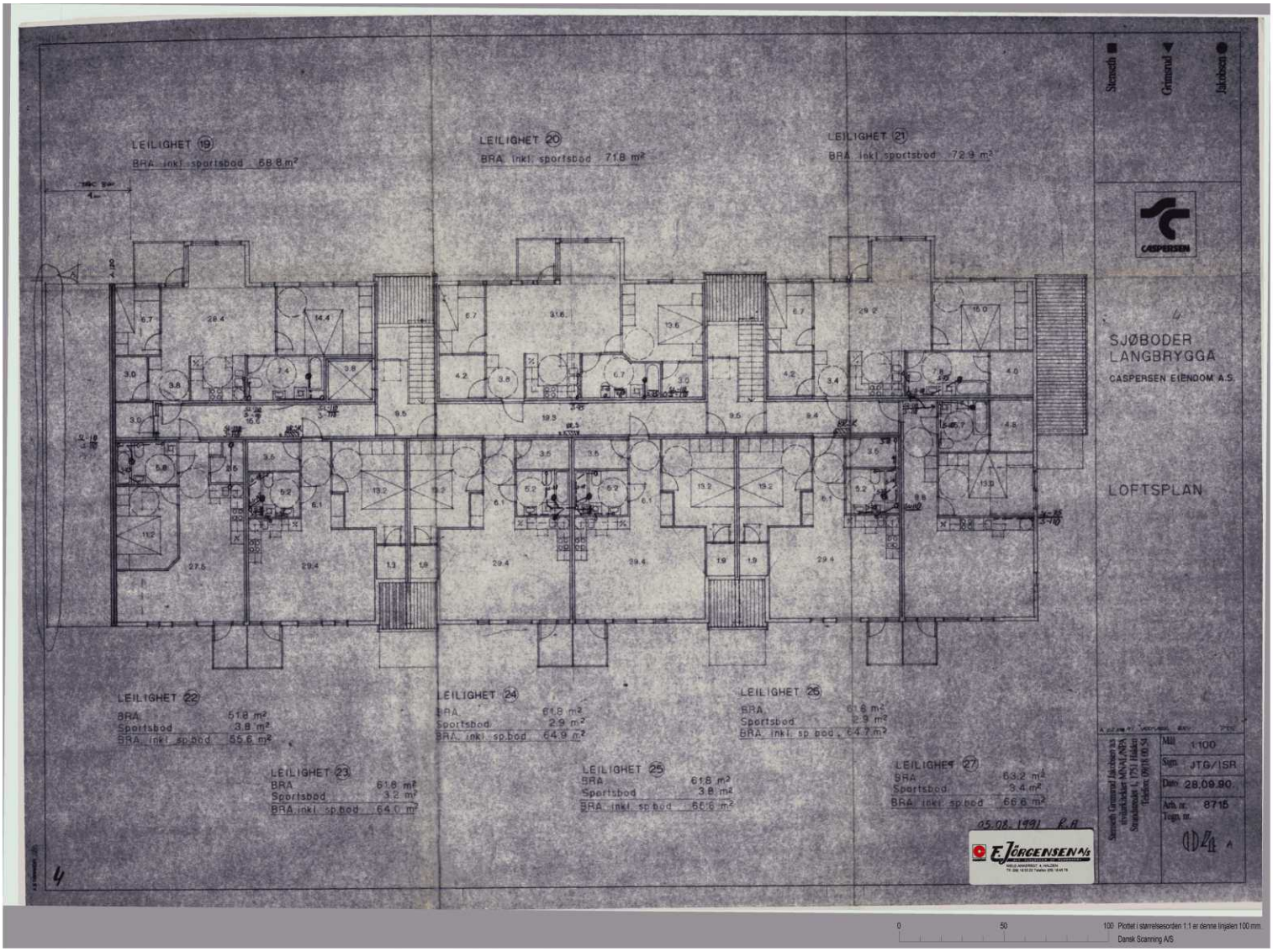
Stenseth Grimsrud Jakobsen a.s.
sivilarkitekter MNAL/NPA
Strandsiderdet 1, 1751 Halden
Telefon: 09/18 00 54

Mål	1:100
Sign.	JTG
Dato	28.09.90.
Arb. nr.	8715
Tegn. nr.	105

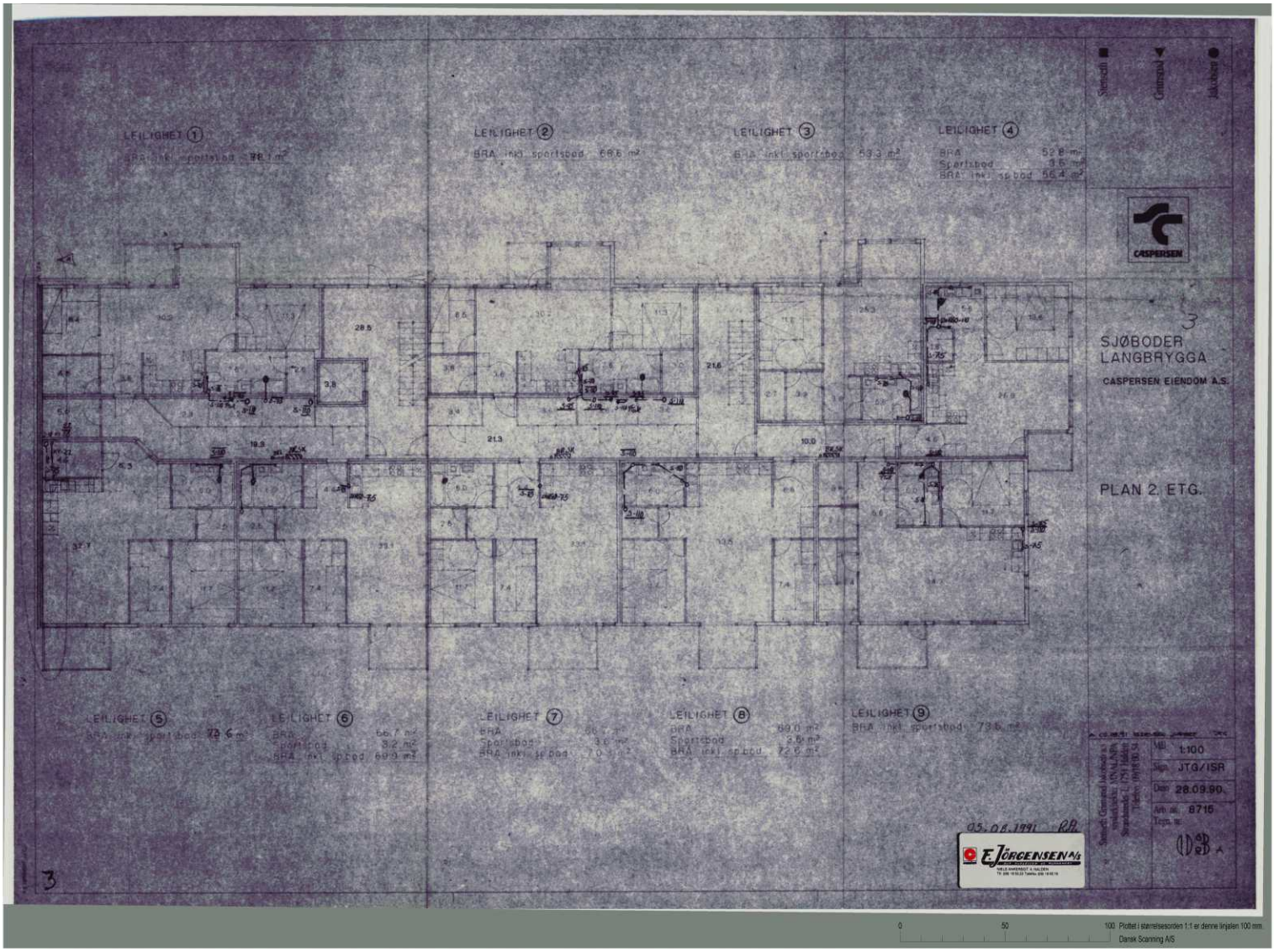
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

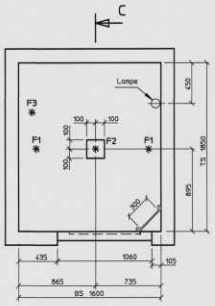


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

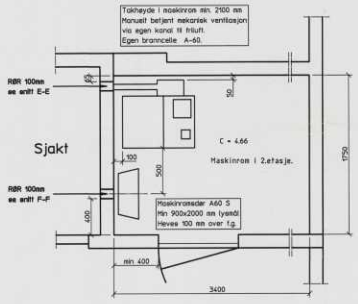


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S

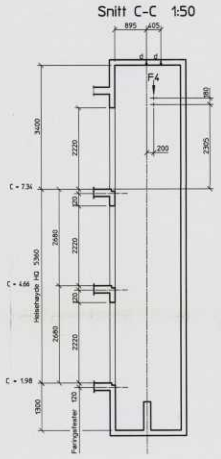
Sjaktgruve 1:20



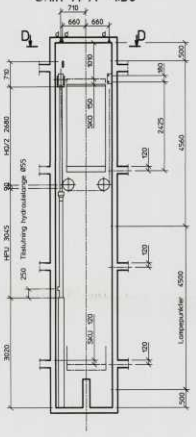
Maskinrom 1:20



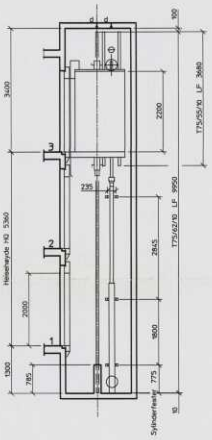
Snitt C-C 1:50



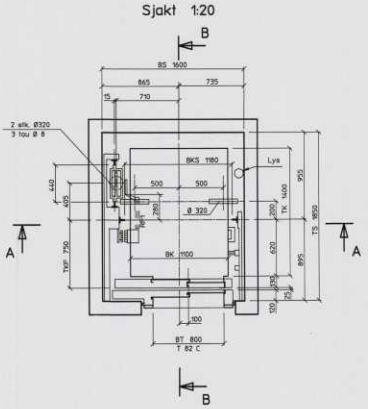
Snitt A-A 1:50



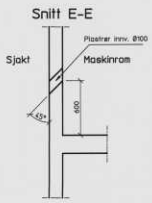
Snitt B-B 1:50



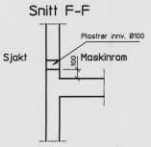
Sjakt 1:20



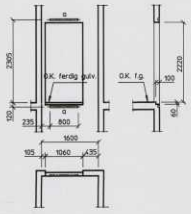
Snitt E-E



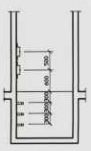
Snitt F-F



Utsparing for sjaktdører
1 : 50

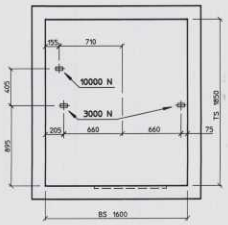


Leider i
sjaktgruve
1 : 50



Snitt D-D 1:20

Plassering av montasjekroker i sjakttak.



c = Ankerskinne 800 mm. RSH leveranse.
Antall = 6 stk., 2 stk. pr. dør.

d = Montasjekrok, ikke RSH leveranse.
Antall = 3 stk.

-Elektrisk tilførsel fl hovedbryter 3x230 V 50 Hz
Motorstarterstrøm fl kM. mes. strøm 55 A Anp.

-Elektrisk tilførsel fl stikkya 230V 50 Hz
1 fase + jord.

BESØRGES AV BYGGHERREN

Sjakt :
- Sjaktbelysning plasseres etter angitt akt. bryter plasseres i maskinrom.
- Ankerskinner klappes jevnt med innvendig sjaktvegg
- Ventilasjonsåpning i sjakttopp 1% av sjaktfriarealt.

Maskinrom :
- Varmeutvikling 0,6 kW
- Maskinromstemperatur holdes mellom +5 - +35 grad. C.
- Maskinrom males før montasjestart med støvbindende maling. Maskinromsgulv skal være sklisikkert og lys i farge.
- Ventilasjon fra maskinrom føres gjennom egen kanal fl friluft.

Generelt :
- Alle akt.-er ferdige akt.
- Alle høydemål er målsatt fra O.K. ferdig gulv.
- Støpetoleranser +- 20 mm, laddeakttoleranse +- 10 mm per vegg.
- Sokkel i sjaktgrube anlegges fl gulv.
- Stillas i sjakt

Tegning er basert på :
- Gjeldende byggeforskrifter
- NS EN81-2
- NS 3900 toleranser
- RSH evt. spesifikasjon, bygningsmessige arbeider
- RSH evt. spesifikasjon, diverse.

BELASTNINGER [N]

F1 = 19500
F2 = 48000
F3 = 13500
F4 = 12000

Belastninger F1 kun ved aktivisering av fangapparat.

Belastninger F2 kun ved kjøring ved buffere.

Rev.	Forandringer	Dato	Sign.
6			
5			
4			
3			
2			
1			

Design SC

Prosjekt : LANGBRYGGEN

Adresse :

HALDEN

SMU 630 H 063

Nyttelast : 630 kg
Slakvekt : 550 kg
Hastighet : 0,63 m/s

	Dato	Sign.
Tegn. :	29-Oct-91	EK
Kontr. :	29.10.91	

Kon. nr. : 497101

Tegn. nr: 107718.006 | Rev. 0

Reber Schindler Heis A/S
Tlf. : (042) 55311 - N 4701 VENNESLA

0 50 100 Plottet i størrelsesforden 1:1 er dannet ifrpkm 100 mm.
Dansk Scanning A/S

HALDEN KOMMUNE

TEKN. ETAT BYGNINGSAVD.

FERDIGATTEST

SAK NR: 148-B/91 GNR/BNR: 160/488
BYGGEPLASS: Kiellands gate 8-10
BYGGHERRE: Langbrygga Borettslag v/HABO,
Niels Stubsgt. 1, Halden
ANMELDER: Stenseth Grimsrud Jakobsen A/S, Pb. 91, 1751 Halden
ANSVARSHAVENDE: Roger Caspersen, Repslagergt. 8, 1776 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

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

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

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

Eventuelle merknader: Snøfanger monteres på tak over inngangs-
partier.

Halden, den 19/2-1993

Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende
Rørlegger

HALDEN KOMMUNE

TEKN. ETAT BYGNINGSAVD.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 148-B/91
BYGGEPLASS: Kiellands gate 8-10 GNR/BNR: 160/488
BYGGHERRE: Caspersen Eiendom A/S, Repslagergt. 8, 1776 Halden
(Langbrygga Borettslag, c/o HABO, Niels Stubsgt. 1)
ANMELDER: Stenseth Grimsrud Jakobsen A.S., Pb. 91, 1751 Halden
ANSVARSHAVENDE: Roger Caspersen

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

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:

1. Røykvarsler monteres i hver leilighet før innflytting.
2. Dører mellom trapperom og innenforliggende korridor må tilrettelegges for rullestolbrukere.
3. Noe arbeider gjenstår i leilighet nr. 26.
4. Egen driftstillatelse for heis vil bli gitt så snart mangler/feil påpekt av Norsk Heiskontroll 12/8-92 er utført.

Grensejustering må utføres, jfr. vårt brev av 10/1-1992.

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

Halden, den 14/8-1992

Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger
brannsjef
ansvarshavende

Norsk HeisKontroll

Postboks 99, Blindern
0314 Oslo
Forskningsveien 3 B

Tlf. (02) 96 59 50
Telefax (02) 60 85 70
Bankgironr. 9001.06.08227

503.05-92.0891.

Halden Kommune
Teknisk etat
Svenskegt. 6

1750 HALDEN

KN

160/488

Oppegård, 26.10.1992

FERDIGMELDING AV HEIS

503.04-92.0890

STED.....: Langbryggen 15. 17. 19, Halden

KOMMUNE...: HALDEN

LEVERANDØR: Reber Schindler Heis AS

ANL.NR....: 107718 - 1992

NHK.NR....: 60101 00817

Manglene i henhold til byggeplassrapport, brev av 17/8-92 - etter kontroll den 17. august 1992 er meldt utbedret.

Vi anbefaler derfor at bygningsrådet gir brukstillatelse for heisen.

Dersom brukstillatelse ikke kan gies, ber vi Dem sende oss melding om dette.

Med hilsen
NORSK HEISKONTROLL
OMRÅDE 6

Arne Tyrihjel

Arne Tyrihjel
inspektør

Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM ERIK MYHRE
FUGLESANGEN 15 H0101
1792 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Organisasjonsnr 961 545 129 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Kiellands gate 8, 1767 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 469 227
Som sekundærbolig:	kr 1 876 907

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kiellands gate 8

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 85 elever, 7 klasser	14 min 0.9 km
Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 524 elever, 23 klasser	4 min 1.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 17 klasser	23 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	15 min 1.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Halden bussterminal Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 0.4 km

BARNEHAGER

Festningsgata Menighets barnehage ... 29 barn	7 min 0.5 km
Høvleriet barnehage (0-6 år) 99 barn	15 min 1.3 km
Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 72 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Torvet Halden	5 min
Kiwi Olav Vs Gate	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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 Ørnen Halden	8 min
Halden Vinmonopol	10 min

SPORT

Bakbanken - ballbinge	13 min
Stranda nærmiljøpark - akt.plass	14 min
Timeout Energy Club	9 min
SKY Fitness Halden	10 min

«Et koselig nærområde!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

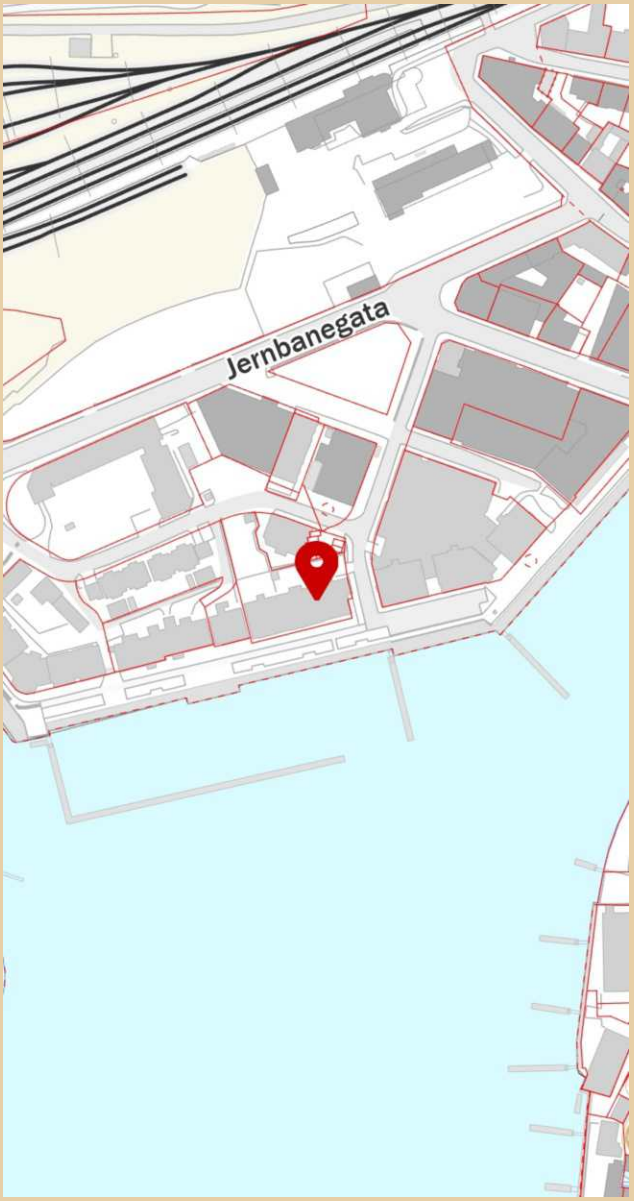
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

—

Trafikk
Lite trafikk 72/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Kiellands gate 8, 1767 Halden
Gnr. 160, Bnr. 488, andelsnr. 4 i LANGBRYGGA BORETTSLAG, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 478 68 585

E-post: kim.myhre@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.
