PRIVATMEGLEREN
HALDEN

NIELS STUBS GATE 3

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Info forretningsfører - HABO

Info fra kommune - meglerpakke

Grunnbok og servitutter

Ligningsverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro Langnes	Tove Langnes Torgersen

Gateadresse
Niels Stubs gate 3

Poststed	Postnr
HALDEN	1776

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Martha Johanne Langnes

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250058

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147250058

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Langnes	64dd9298ca427f650ef0b11731881f15db95d161	31.07.2025 19:59:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Langnes Torgersen	b49d858510d9c05fea926211d866ccbca6107350	31.07.2025 20:06:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147250058

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslagsleilighet (i blokk)
Niels Stubs gate 3
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 31/07/2025

Bjerkholts vei 19
Klavestadhaugen 1743
92859490
post@takst-bmp.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 133
Hjemmelshaver:	Martha Johanne Langnes
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	1
Andelsnummer:	63
Byggeår:	1989
Tomt:	Fellestomt 4 198 m²
Kommune:	3101 Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Halden v/Haavard Gimming Hoffstrøm
Befaringsdato:	29.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er fellesareal for borettslaget og er opparbeidet med biloppstillingsplasser, asfalterte adkomstveier og inngangspartier, samt skjermet felles gårdsrom mellom bygningene med belegningsstein, plantekasser og benker.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokken trolig fundamentert med støpte fundamenter i grunn og har støpte grunnmurer. Yttervegger i betongkonstruksjoner og utfyllende isolert bindingsverk. Fasader med liggende trekledning og fasadetegl. I boligen er det trevinduer med 2- lags isoleringsglass (skal skiftes) Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. Takkonstruksjon er dels valmet skråtak og dels flatt midtparti. Midtparti trolig tekket med sveiset papp. Skråtak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rapporten beskriver de forskjellige bygningsdelene, som må leses i sin helhet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVAMRING
- Boligen har elektrisk oppvarming med elektriske ovner.

BRANNTEKNISK
- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet.
- Montert brannslange i kjøkkenskap. Montert røykvarsler.
- Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse, og bytte batterier etter produsentens anvisninger.
- Det anbefales å lokalisere, kontrollere og gjøre seg kjent med brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:

Propcloud, arvings opplysninger. Foreløping ikke mottatt forettningsføres og kommunale opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ihht, lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV - Det er belegg på gulv i leiligheten.
VEGG - På vegger er det plater og betong med tapet.
HIMLING - Det er malt betong i himlinger.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIER OPPLYSER:
FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19: Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostander inneværende måned 6 624,-
Felleskostnader inkluderer:
Renter 140
Felleskostnader 5 516
Avdrag 449
Tilleggsytelser:
TV-anlegg 419
Strøm ladestasjon 100

Informasjonen er hentet fra forretningsførers opplysninger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	65		10		62	13
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	65	5	10		62	18
SUM BRA	80					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre/gang, 2 soverom, bod, bad, stue/kjøkken.

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
-Takhøyder er kontrollert mellom 2,41m og 2,41m i leiligheten.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

BOD
- Det er bod merket med 63 (andelsnummer) i kjeller, fremvist av arving. Denne er medtatt arealtabell. Det er ikke sett dokumentasjon om eierforhold til denne.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE

- Boligen har betongdekke eller lignende med belagt belegg. Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av etasjeskille, men det kontrolleres planavvik ved bruk av krysslaser.

Planavvik kontrolleres opptil 12mm på strekker av 2m og opptil 21mm på strekker av kontrollerte rom. Det er relativt normale planavvik til alder og byggemåte, men noe indikasjoner mot at det har vært noe bevegelser. Det er ikke vurdert som rasjonelt å anbefale oppretting av dekker, men dette kan vurderes ved videre oppgraderinger av boligen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Gro Langnes tilstede ved oppstart og avslutning av befaring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

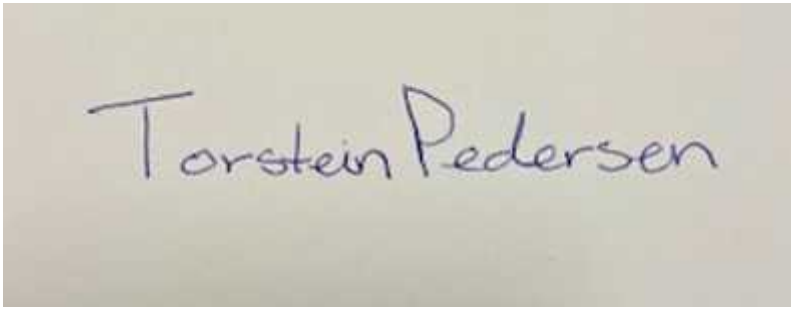
---

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

31/07/2025



Torstein Pedersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er tilgang til badet fra gangen i leiligheten. Badet synes orginalt fra byggetid, med belegg på gulv våtromstapet på vegger og malt betong i himling. Det er dusjing i hjørne av rommet, avgrenset med avrundet dusjvegger, i dusjområdet er det dusjing med fritt vann mot overflater.
Det er mekanisk avtrekk i rommet til felles avtrekkssystem for blokka, testet med ok trekk. Det er tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Avrundet dusjvegger i klart glass.
- Håndholdt dusjhode.
- Servantinnredning med underskap med servant og 2 overskap, med speil i midten. Laminert benkeplate.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for, og montert vaskemaskin.

Merknader: - Det er sprekker i i tapet og skjøter av denne. Dette i dusjsone og øvrig overflater i rommet. Alder og slitasje gir fare for fukt i konstruksjoner ved videre bruk og må anbefales skiftet.
- Det er noe svertinger i underkant av tapet og hjørne av tapet i våtsone, som underbygger behov for skift av denne.
- Innredningen i rommet er fra byggetid og har slitasje. Det er noe unøyaktighet i fuger lagt rundt denne og mellom skrog og benkeplate, samt at et skal ikke lukker ordentlig og bør justeres. Oppgradering kan påregnes ved oppgradering av våtrommet.
- Kranen på servant er hard og betjene og mangler toppdekselet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet er lagt med vinylbelegg. Belegget føres i sluket, og har oppbrett mot vegger bak tapet som overlapper.
Ved kontroll av fallforhold anses det å være normal fall til oppføring av bad, og det er tilfredsstillende 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp belegg ved terskel. Ivaretakelse av lekkasjesikring allikevel ikke ivaretatt med fast innredning ved dusj, se merknad.

Merknader: - Lekkasjesikring for installasjoner utenfor dusjsone er ikke tilstrekkelig ivaretatt, da det er benyttet fugemasse mot bunn av dusjinnredningen som begrenser avrenning til sluk. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner utenfor dusjsonen vil vann kunne ledes mot terskel og ut av rommet før det når sluket.
- Belegg fremstår som originalt fra byggeår og har oppnådd en alder som medfører risiko for oppbrukt levetid og redusert funksjon.
- Det er generelt bruksmerker og slitasje mot belegget som er normalt for badets levetid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er badets overflater som også er badets tettesjikt. Våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Badet fremstår med høy alder, og oppbyggingen er i tråd med byggepraksis for oppføringstidspunktet.

Sluket er plassert i nedslagsfeltet for dusjen. Vinylbelegget føres inn i plastsluk og klemring er benyttet. Slukets utførelse er visuelt forenlig med løsninger brukt på oppføringstidspunktet.

FUKTSØK
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende side og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side fra inne i kjøkkeninnredning 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.

Merknader: - Badet har høy alder og det må påregnes behov for full rehabilitering innen kort tid.
- Det er registrert sprekker i tapet og svertinger i nedkant av veggoverflate i dusjsonen, noe som underbygger risiko for fuktinntrengning bak tettesjikt.
- Tettesjiktets utførelse med vinyl og tapet har nådd slutten av forventet levetid, og vurderes med betydelig risiko for svikt.
- Det er mindre enn 25 mm oppbrett ved enkelte gjennomføringer, noe som gir økt risiko ved eventuell lekkasje.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

I kjøkkenområdet er det belegg på gulvet tapet på vegger og malt betong i himlingen. Kjøkkenet er fra byggetiden.

- Kjøkkeninnredning i slett utførelse
- Over og underskap.
- Laminert benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med grei funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dobbel kum i stål, 1- greps blandebatteri.
- Stekeovn med koketopp.
- Ventilator med avtrekk til felles avtrekkssystem, testet med ok trekk.
- Oppvaskmaskin.

Merknader: - Det er manglende foringer og tetting rundt oppvaskmaskin. Dette har hovedsakelig kosmetisk betydning, men kan kreve hyppigere vedlikehold.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Dette var ikke krav ved oppføringstidspunktet, og det er ikke kjent når maskinen ble montert. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for fuktspredning ved lekkasje og tiltak anbefales.
- Innredningen er eldre og har synlig slitasje. Enkelte skapdører har behov for justering. Det er allikevel en ok funksjon totalt sett i innredningen.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Leiligheten er oppført rundt 1989–1990 og har i hovedsak originale overflater. Rommene omfatter entré, gang, stue og soverom, og fremstår med overflater bestående av vinylbelegg/laminat på gulv, tapetserte vegger og malt betong i himling. Innerdører er i furu

---

Merknader: - Tapet har stedvis manglende vedheft og løsner fra underlaget, både i gang og soverom. Dette er særlig synlig i hjørner og overgang mellom veggplater.
- Det er generelle bruksmerker og aldersrelatert slitasje som er forventet for opprinnelige overflater fra byggeår.
- Enkelte områder har slitasje i belegg og merker etter tidligere bruk, men dette vurderes som normalt i forhold til alder.

4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG iu 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er opplyst at alle vinduer og ytterdører i boligen skal skiftes i regi av borettslaget, og arbeidene er planlagt gjennomført innen 1–2 uker etter befaring. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gjennomføre en full tilstandsanalyse av eksisterende vinduer og dører. Det er gjort en forenklet visuell kontroll som viser normal slitasje og behov for tiltak, som nå skal utføres.

Merknader: TG IU (ikke undersøkt) settes da tiltak er varslet og nært forestående, og dagens tilstand ikke er relevant for fremtidig bruk.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er en innglasset balkong med adkomst fra stuen via balkongdør. Konstruksjonen er i betong, og gulvet er belagt med fliser. Overflater er pusset på kortsidene, og det er liggende trekledning mot bygningskroppen.

Rekkverket består av en aluminium-/stålkonstruksjon med glassfelt og skyvbart glass, og enkelte felt er kledd med trebord. Konstruksjonen fremstår som stabil. Ventilering skjer kun ved åpning av glassfeltene.

Merknader: - Rekkverksåpning i øvre del er målt til ca. 0,26–0,27 m, noe over dagens anbefalte maksgrense på 0,25 m. Avviket vurderes som mindre og normalt for eldre løsninger, men gir grunnlag for TG 2 etter dagens krav til personsikkerhet.
- Det er ikke ventilering når glassfeltene er lukket. Lufting forutsetter at glass må åpnes manuelt.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Vann- og avløpsrør i boligen vurderes å være fra byggetiden, med synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Dette anses som normal utførelse i bygninger fra oppføringstidspunktet. Det er ikke observert synlig kloakklufting over tak, men funksjonstest med samtidig tapping og observasjon i sluk viser ingen vakuumeffekt. Lufting vurderes som ivaretatt,

Merknader: - Det er ikke etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk der vanninstallasjoner og avløp er plassert. Dette gir risiko for fuktskader ved lekkasje. Anbefaling om montering av lekkasjesikring til rom uten sluk.
- Kobberrør i lukkede konstruksjoner vurderes å være av eldre dato, noe som gir risiko for skjulte lekkasjer og krevende utbedring ved skade. Det anbefales å kartlegge rørføringer og vurdere utskifting i forbindelse med framtidig oppgradering.
- Det er stoppemuligheter på tilførsel til servant på bad, men ikke påvist stoppekran for øvrig. Sannsynlig i fellesområder. Bør gjøres kjent med lokasjon og funksjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke i leilighet og ikke videre vurdert.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via spalter i vinduskarmer. Det er mekanisk forsert avtrekk til kjøkken og bad. Det er ikke registrert tilluftsventiler i yttervegg eller annet separat inntak for ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Det er ikke etablert egne tilluftsåpninger i oppholdsrom, noe som gir økt risiko for utilstrekkelig ventilasjon i perioder med lukket vindu, og det anbefales å etablere tilluftsventiler for bedre luftutskifting – tiltak må avklares med borettslaget før eventuelle inngrep i yttervegg gjennomføres.
- Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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. 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.

Sikringsskap lokalisert i gangen i leiligheten. Det er kursfortegnelse i skapet. Anlegg er hovedsakelig skjult med noe åpent ført anlegg. Normalt utstyr anlegg med 8 sikringer inkludert 2x40amp hovedsikring.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- Ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
- Foreløpig ikke mottatt svar på forespørsel om sist registrerte tilsyn på adressen.

Merknader: - Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget, noe som gir usikkerhet om utførelse og sikkerhet og anbefales dokumentert av autorisert installatør.
- Det er ikke noen som har bebodd de leiligheten de siste 5 årende som kan gi opplysninger om bruken av anlegget (dødsbo).
- Det anbefales alltid på generelt grunnlag en kontroll av elektrofaglig personell da anlegget ikke er dokumentert og det ikke er gitt opplysninger om bruken av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest for nybygg/ bolig datert 03.12.1990.
Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger datert 04.12.2015.
Det foreligger gitt ferdigmelding av heis datert 19.03.1991.

ROM/ENDRINGER
- Det er fremvist godkjente tegninger og ikke påvist søknadspliktig endringer.

EGENERKLÆRING
- Det foreligger ikke egenerklæring med utfyllende informasjon om boligen, da det er ett dødsbo.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er sprekker i i tapet og skjøter av denne. Dette i dusjsone og øvrig overflater i rommet. Alder og slitasje gir fare for fukt i konstruksjoner ved videre bruk og må anbefales skiftet.
- Det er noe svertinger i underkant av tapet og hjørne av tapet i våtsone, som underbygger behov for skift av denne.
- Innredningen i rommet er fra byggetid og har slitasje. Det er noe unøyaktighet i fuger lagt rundt denne og mellom skrog og benkeplate, samt at et skal ikke lukker ordentlig og bør justeres. Oppgradering kan påregnes ved oppgradering av våtrommet.
- Kranen på servant er hard og betjene og mangler toppdekselet.

TG 2 gis på grunn av registrert slitasje i overflater og alder som gir lite gjenværende brukstid og innredning, samt fare for fuktinntrengning ved videre bruk.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Lekkasjesikring for installasjoner utenfor dusjsone er ikke tilstrekkelig ivaretatt, da det er benyttet fugemasse mot bunn av dusjinnredningen som begrenser avrenning til sluk. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner utenfor dusjsonen vil vann kunne ledes mot terskel og ut av rommet før det når sluket.
- Belegg fremstår som originalt fra byggeår og har oppnådd en alder som medfører risiko for oppbrukt levetid og redusert funksjon.
- Det er generelt bruksmerker og slitasje mot belegget som er normalt for badets levetid.

TG 2 gis på grunn av alder og svekket lekkasjesikring utenfor dusjsone, samt slitasje og mulig redusert funksjon i belegg.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Badet har høy alder og det må påregnes behov for full rehabilitering innen kort tid.
- Det er registrert sprekker i tapet og svertinger i nedkant av veggoverflate i dusjsonen, noe som underbygger risiko for fuktinntrengning bak tettesjikt.
- Tettesjiktets utførelse med vinyl og tapet har nådd slutten av forventet levetid, og vurderes med betydelig risiko for svikt.
- Det er mindre enn 25 mm oppbrett ved enkelte gjennomføringer, noe som gir økt risiko ved eventuell lekkasje.

TG 2 gis på grunn av alder og observerte skader i overflater, kombinert med manglende høydeforskjell ved gjennomføringer og svekket tetthetsfunksjon i dusjsone.

2.1 Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

- Det er manglende foringer og tetting rundt oppvaskmaskin. Dette har hovedsakelig kosmetisk betydning, men kan kreve hyppigere vedlikehold.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Dette var ikke krav ved oppføringstidspunktet, og det er ikke kjent når maskinen ble montert. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for fuktspredning ved lekkasje og tiltak anbefales.
- Innredningen er eldre og har synlig slitasje. Enkelte skapdører har behov for justering. Det er allikevel en ok funksjon totalt sett i innredningen.

TG 2 gis på grunn av alder, slitasje på innredning og manglende lekkasjesikring for vannførende installasjoner.

3.1 Andre rom

- Tapet har stedvis manglende vedheft og løsner fra underlaget, både i gang og soverom. Dette er særlig synlig i hjørner og overgang mellom veggplater.
- Det er generelle bruksmerker og aldersrelatert slitasje som er forventet for opprinnelige overflater fra byggeår.
- Enkelte områder har slitasje i belegg og merker etter tidligere bruk, men dette vurderes som normalt i forhold til alder.

TG 2 gis på grunn av alder, generell slitasje og stedvis løsnede overflater, med behov for overflateoppgradering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Rekkverksåpning i øvre del er målt til ca. 0,26–0,27 m, noe over dagens anbefalte maksgrense på 0,25 m. Avviket vurderes som mindre og normalt for eldre løsninger, men gir grunnlag for TG 2 etter dagens krav til personsikkerhet.
- Det er ikke ventilering når glassfeltene er lukket. Lufting forutsetter at glass må åpnes manuelt.

TG 2 gis på grunn av mindre avvik i rekkverksutforming sammenlignet med dagens krav. Ventilasjon vurderes som en opplysning og er ikke grunnlag for TG.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk der vanninstallasjoner og avløp er plassert. Dette gir risiko for fuktskader ved lekkasje. Anbefaling om montering av lekkasjesikring til rom uten sluk.
- Kobberrør i lukkede konstruksjoner vurderes å være av eldre dato, noe som gir risiko for skjulte lekkasjer og krevende utbedring ved skade. Det anbefales å kartlegge rørføringer og vurdere utskifting i forbindelse med framtidig oppgradering.
- Det er stoppemuligheter på tilførsel til servant på bad, men ikke påvist stoppekran for øvrig. Sannsynlig i fellesområder. Bør gjøres kjent med lokasjon og funksjon.

TG 2 gis på grunn av alder på vannrør av kobber som dels ligger i lukkede konstruksjoner. Dette øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedringer krever i mange tilfeller destruktive tiltak.

6.3 Ventilasjon

- Det er ikke etablert egne tilluftsåpninger i oppholdsrom, noe som gir økt risiko for utilstrekkelig ventilasjon i perioder med lukket vindu, og det anbefales å etablere tilluftsventiler for bedre luftutskifting – tiltak må avklares med borettslaget før eventuelle inngrep i yttervegg gjennomføres.
- Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.

TG 2 gis på grunn av manglende tilluftsløsning, som gir økt risiko for utilstrekkelig ventilasjon sammenlignet med dagens forventede funksjonsnivå, selv om løsningen er typisk for byggeåret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligopplysninger:

Niels Stubsgate borettslag		**Vår ref.:**	9/63	**Fødselsdato eier:**	14.05.1929
Niels Stubs gate 3		**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1776 HALDEN		**Eiere:**	Martha Johanne Langnes		
Organisasjonsnr:	843 483 852	**Andelsnr:**	63		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 624**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	140
	Felleskostnader	5 516
	Avdrag	449
Tilleggsytelser:	TV-anlegg	419
	Strøm ladestasjon	100

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	91 606	Gjeld siste årsoppg.:	29 359
Klient ajourf. lån:	6 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	1 935 683

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160564536, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.07.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 21.07.2025: 6 000 000

Andel av saldo: 91 606

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2050)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Steinar Torp
Adresse:	Niels Stubs gate 1
Postnr/-sted:	1776 HALDEN
Telefon:	Mob.: 90188530
E-post:	ste-torp@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.07.2025

Utestående saldo: **6 624**

Felleskostnader:	6 624	Restanse:	6 624
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	29 359	Andre inntekter:	2 298
Annen formue:	67 969	Utgifter:	1 817		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	180 000
Andelsnr:	63	Partialobligasjonsnr:	63

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990

Boligopplysninger:

Niels Stubsgate borettslag	**Vår ref.:**	9/63	**Fødselsdato eier:**	14.05.1929	
Niels Stubs gate 3	**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET			
1776 HALDEN	**Eiere:**	Martha Johanne Langnes			
Organisasjonsnr: 843 483 852					

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 66/133

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4198.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81562138

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.09.1990	Første innflytting:	01.12.1990	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Ja	BRA	65.2		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	3-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i brl.				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

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:

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

Vedtekter

for Niels Stubsgate borettslag org nr 843 483 852
tilknyttet
Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 23. mai 1996, endret 13. mars 2016, endret 13.03.2018, endret 24.03.22, sist endret 13.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Niels Stubsgate 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 ett 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

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 og vasker, *panelovner*, apparater og alle innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) 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 og vasker, *panelovner,* apparater og alle innvendige flater herunder, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omhandler også vedlikehold av ballkongens guld, vegger og tak, samt utvendig vedlikehold av balkongdør og vindu som er på innsiden av balkongen

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

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

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

(7) 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 *kjøkkenvifter*, vinduer *etter bestemmelse i laget*, 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.

(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.

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: 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

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE NIELS STUBSGATE

Borettslag:	Niels Stubsgate
Organisasjonsnr.	843 483 852
Byggeår:	1990
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 6 570,-ink.mva, eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,-ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,-ink mva. overføres til boligbyggelagets konto: **1503 02 27546**.

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

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

ORDENSREGLER FOR NIELS STUBS GATE BORETTSLAG

-Av 21.august 1998 nr.2 – Med senere endringer. Sist endret og vedtatt 13. mars 2017.

1. Generelle bestemmelser.

§ 1-1 Hver enkelt borettshaver/andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.

§ 1-2 Leilighetene, garasjer eller borettslagets eiendom forøvrig må ikke brukes slik, at det sjenerer andre borettshavere/andelseiere eller leietakere.

§ 1-3 Ordensreglene inneholder ikke bare plikter; vær oppmerksom p at de også skal sikre den enkelte borettshaver/andelseier eller leietaker orden, ro og hygge i og utenfor hjemmene.

2. Generelle ordensregler.

§ 2-1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, fottøy eller annet i trapperom, kjeller/garasjer, svalganger og ganger, det gjelder tilsvarende for leiligheter i 1. etasje.

§ 2-1 Fotballsparking/ballspill på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Vern om plener og annen beplantning.

§ 2-3 Ved kjøring, sykling på borettslagets områder, må det utvises den største forsiktighet.

§ 2-4 Parkering innendørs er bare tillatt etter egen leieavtale og utendørs er tillatt borettslagets beboere og besøkende til disse, forøvrig e er parkering bare tillatt etter spesiell parkeringstillatelse.

§ 2-5 Oppsatte skilt og anvisninger skal respekteres.

§ 2-6 Sykler skal setter på anvist plass i sykkelstativ.

§ 2-7 Det er ikke tillatt å kaste mat til, eller mate dyr, fugler eller annet levende fra vinduer, verandaer, eller på borettslagets eiendom for øvrig. Matrester trekker mus og rotter til eiendommen.

§ 2-8 Det er ikke tillat å riste sengetøy, matter, tepper eller klær som er/blir til sjenanse for andre, fra veranda eller svalgang.

§ 2-9 Hoveddører, bakdør, dør til boder og garasjedører skal være låst. Det er den enkelte borettshaver/andelseier eller leietakers ansvar å påse at denne bestemmelsen blir fulgt, også når den enkelte har hatt gjester.

§ 2-10 Lyset i bodene skal slukkes etter bruk, bruk aldri bart lys i bodene.

§ 2-11 Det er ikke tillat med unødig opphold, herunder lek i garasjene.

§ 2-12 Balkong-/blomsterkasser, skal av sikkerhetsmessige grunner festes/ stå på balkongrekkeverkets innside.

3. Regler om alminnelig ro og orden.

§ 3-1 Det skal normalt være ro i og utenfor leiligheten i tidsrommet fra kl. 22:00 og kl. 06:00. det gjelder tilsvarende for borettslagets eiendom for øvrig.

§ 3-2 Det er ikke tillatt med støyende lek i gårdstun i tiden mellom kl. 20:00 og kl. 22:00.

§ 3-3 Sang, høylytt tale, bruk av musikkinstrumenter både inne og ute, og rusing av motorkjøretøyer er ikke tillatt i samme tidsrom som nevnt i § 3-1.

§ 3-4 Musikkundervisning og – øvelse tillates kun etter særskilt tillatelse fra borettslagets styre, og med samtykke fra den/de borettshavere/andelseiere, eller leietakere som blir berørt.

§ 3-5 Se til at barn og voksne ikke leker/støyer i trapperommene, svalganger, og at dører til entreer og trapperom lukkes uten støy.

§ 3-6 Husdyr er ikke tillatt, uten etter særskilt tillatelse.

4. Avfallshåndtering og renhold.

§ 4-1 Alt avfall skal kildesorteres.

§ 4-2 Alt avfall skal behandles etter egen instruks.

§ 4-3 Borettshavere/andelseiere eller leietaker skal vaske svalgang utenfor egen leilighet.

5. Lufting

§ 5-1 Leilighetene luftes best ved å sette vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk en kort stund om gangen, ellers ved bruk av lufteventiler.

§ 5-2 Ved fravær fra leiligheten, må alle rom holdes passe oppvarmet, slik at vannet i ledningene ikke fryser.

6. Bad, wc, kraner og vann- og avløpsledninger.

§ 6-1 Eventuelt badekar bør unntaksvis ikke brukes til klesvask, dette fordi tråder eller lignende lett fra tøyet kan tette avløpet.

§ 6-2 Stoppekraner til klosett reguleres slik av sus i rørene unngås.

§6-3 Det må kun brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

§ 6-4 Alle innredninger, og alt utstyr for øvrig må behandles med varsomhet.

§ 6-5 La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Unngå sjenerende sus i vannledninger, ved ikke å skru en kran helt opp.

§ 6-6 Det er ikke tillatt at fett, eller kaffegrut tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant, for at avløpsrør ikke så lett skal tettes til.

§ 6-7 Hvis et rør springer lekk og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres ett håndkle eller lignende rundt bruddet. La en snipp av håndkleet henge i en bøtte eller vask slik at vannet kan samles opp.

§ 6-8 Ved forhold som nevnt i paragraf 6-7, kontakt vaktmester eller styret umiddelbart.

7. Kapittel. Framleie

§ 7-1 Framleie er ikke tillat uten etter godkjenning fra styret, eller den styret har delegert slik myndighet til.

§ 7-2 Borettshaver/andelseier har et selvstendig ansvar for at dette reglement blir fulgt. Likeledes har borettshaver/andelseier et selvstendig ansvar for alle skader som og ulemper som borettslaget og øvrige borettshavere/andelseiere som rettstridig, forvoldes av hans framleier.

§ 7-3 Framleier må ikke flytte inn eller på annen måte ta leiligheten i besittelse før slik godkjenning som nevnt i paragraf 7-2, skriftlig foreligger.

8. Bruk av heis

§ 8-1 Barn under 10 år bør ikke bruke heisen alene.

§ 8-2 Ved bruk av heisen til transport av møbler o.l., må det vises forsiktighet, slik at heisen ikke får riper eller unødig slitasje.

§ 8-3 Enhver uregelmessighet ved heisen må straks meldes til styret, eller vaktmester.

9. Garasjer

§ 9-1 De som leier parkeringsplass i garasjeanlegget av borettslaget får egen leieavtale, der leiepris, betalingsvilkår, oppsigelse og øvrige vilkår om bruken av parkeringsplassen etc. fremgår.

§ 9-2 Ingen «arver» en garasjeplass. Hver og en må søke å leie selv.

§ 9-3 Ingen kan fortsette å leie en plass etter at de ikke lengre har bil, slik at plassen blir stående tom.

§ 9-4 Blir en leilighet solgt følger ikke garasjeplassen med. Den tilhører borettslaget.

10. Meldinger fra styret

§ 10-1 Meldinger fra styret til borettshaveren/andelseierne og framleietakerne ved rundskriv eller ved oppslag, har samme rettsvirkning som dette reglement.

§ 10-2 Alle, har en ubetinget plikt til å følge ordensreglementet.

11. Forholdet til lovgivning

§ 11 For forhold som ikke er berørt av disse ordensregler, gjøres gjeldene den til enhver tid gjeldene lover om husleie, borettslag og boligbyggelag, eller til annen lovgivning som i tilfeller måtte passe.

12. Ikrafttredelse.

§ 12-1 Ordensreglene er revidert og iverksatt av styret med hjemmel i vedtak på den ordinære Generalforsamlingen 1997.

§ 12-2 De nye ordensreglene trer i kraft den 22. august 1998, og erstatter husordensreglene av 4. september 1990. (FN/vs)

§ 12-3 Endringen av ordensreglene, med en ny paragraf 2-9 er vedtatt på borettslagets ordinære generalforsamling den 29. april 2002 og iverksatt straks.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Niels Stubsgate borettslag onsdag 05.03.2025 kl. 17:30 - Busterudgata Cafe.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut:20. februar 2025

Antall fremmøtte: 28 Antall stemmeberettigede: 25

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 26

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne Wahlstrøm

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Steinar Torp

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Wenche-Lise Gustavsen og Gjermund Halvorsen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

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

4. Godtgjøring til styret.

Styrehonorar samlet kr: 120 000,-

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Steinar Torp ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:
Til info

5.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer velges for 2 år: Freddy Thorbjørnsen og Brit Karine Aspelund

1 styremedlem velges for 1 år: Svein Arne Johannesen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av 3 varamedlemmer for 1 år: Gjermund Halvorsen, Odd Steinar Ingrirud og Thor Henrik Jensegg

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Gjermund Halvorsen, Odd Steinar Ingrirud og Thor Henrik Jensegg

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Steinar Torp

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Varmepumper

Er det mulig for å installere varmepumper for de som ønsker det. Varme på vinter og kjøling på sommer. Snakket med flere som synes det blir vel varmt inne i sommermånedene. Hvis mulighetene er der så går det an att de som ønsker melder seg på. Kommer nå ordninger som gjør det billigere ved felleskjøp. Kan lage eventuellt

pumpefarm og gjøre det lettere ved service .

Mvh Gjermund Halvorsen, Leilighet 58

Vedtak:
Styret har behandlet dette forslaget på styremøte 14/2-25 og er positive til at dette blir utredet og at styret kommer tilbake med mer info etter at tilbud og rapport foreligger.

Styret ønsker at forslagstiller er med på og innhente anbud og nødvendig info og samarbeide med styret

Enstemmig vedtatt

Møtet avsluttet 18.30

Møteleder: Steinar Torp (sign.)

Protokollvitne: Wenche-Lise Gustavsen (sign.) og Gjermund Halvorsen (sign.)

Årsmelding for 2024 Niels Stubsgate borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Niels Stubsgate borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 70 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Steinar Torp, Niels Stubs gate 1
Styremedlem, Freddy Thorbjørnsen, Niels Stubs gate 1
Styremedlem, Svein Arne Johannessen, Gimleveien 27
Styremedlem, Brith Nilsen, Niels Stubs gate 1
Varamedlem, Odd Steinar Ingrirud, Niels Stubs gate 3
Varamedlem, Britt Karine Aspelund, Niels stubs gate 3
Varamedlem, Thor Jensegg, Niels Stubsgate 3

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling(er), hvorav 0 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 6 styremøter, hvor 25 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt juleavslutning til en kostnad av 12 000kr.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 9 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Styreleder og sekretær deltok på høstkonferanse Støtvig Hotell

Styreleder deltok på Generalforsamling HABO

Styreleder var på møte med Habo ang HABO-VLP Det er et nytt vedlikeholdsprogram som så meget bra ut og styret ser nærmere på det om vi går for det.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

Oppmerking (tape) av trappetrinn for synshemmede

Oppmerking (tape) av stolper i garasjene

Maling av tak i garasjer

Oljing av ytterdører, rekkverk og trevirke utendørs

Energi kartlegging av begge bygninger, ENOVA

Denne raporten anbefaller å bytte vinduer og dører og styret går inn for dette. Det er en oppfølging fra GF 24 hvor styret fikk fulmakt til å jobbe med dette.

Søppelcontainere blitt satt ut vår og høst.

Beplanting av blomster på gårdsplasser

Høytrykkspyling av gårdsplasser

Satt opp 2 juletrær. Julehygge på Busterud Cafe

Saker under arbeid og planlegging:

Styret har i samarbeide med Habo sendt ut forespørsel om anbud fra tre bygmestre av tilbud på utskifting av vinduer og dører. Styret kommer tilbake med mer innfo da vi har fått sett på tilbuda, frist for innsendelse er 24/2-24 kl 12

Teppene som ligger i svalganene blåser opp og bretter seg og det er ikke bra (HMS) til neste høst da de skal legges ut blir det montert fler fester så det ikke skal kunne blåse opp.

Det er en plan om å male ferdig murvegger i garasjene og også male trevegger inn mot bodene.

Montere to nye lamper i taket garasje to og en i nr 1

Sette ut søppelcontainere vår og høst

Installasjon av digitale dørlåser for mottakere
av tjenester fra hjemmesykepleien, der tjenesten har behov for nøkkel.
Dette koster ingenting for den enkelte bruker/borettslag Blir utført da nye dører er på plass.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2021

Elisenberg Elektro har byttet lamper og opplegg for nødlys. Proserve AS har justert heller gårdsplass 1. Hans Petter Holm byttet 4 takvinduer. Skiftet 2 nøkkelkortlesere. Service på alle garasjeporter o Beiset utendørs treverk. Skiftet 2 dørklokker. Låskasse byttet ut, andelsnr. 41 og 42. Malt gangen mellom garasjene 2 og 3. Flekket over maling i trappeoppgangene p.g.a installasjon av nye lamper.

2022

Nye parkeringsplasser nede bak bygning 1. Installasjon av 7 nye døråpnere i garasjene. Vasking av utevinduer. Spyling av gårdsplassene. Vaktmester har spylt tak sluk bygning 1 & 3 Fjernet matter og vasket svalganger Gravd opp blomsterbed bak bygning 3 og fylt på ny jord Skiftet 2 dørpumper Montert fugleskremmer på begge bygninger Vaktmester kontinuerlig utfører maling på bygg / garasje

2023

Installasjon for el bil ladere i garasjer

Takstein fornying. Høytrykkspylt, malet og installert nye møneband.

Plantet ny hekk bak bygning 3

Kommune leiligheter i Niels Stubs gate 1 blir omgjort til sin originale stand og solgt i det private markedet. 4 av 5 er nå solgt. Leilighet nr 30 er ikke ferdigstilt.

Takstmann har tatt bilder innvendig og utvendig av leiligheter plassert nærmest Niels Stubs gate. De ble tatt før utgraving av veien.

I sommer har det vært kontroll av elanlegg i begge bygninger inne i leilighetene

Har utlevert HMS-sjekkliste for egenkontroll - leilighet til alle andelseiere

Beplanting av blomster på gårdsplasser

Satt ut søppelcontainere 2 ganger

Satt opp 2 juletrær. Julehygge på Busterud Cafe

Styreleder, sekretær og ett varamedlem deltok på høstkonferanse Laholmen

Styreleder og sekretær deltok på kurs angående bruk av Portalen

Styreleder deltok på møte med kommunen angående parkering ved evenement på nye Halden Arena

Styreleder deltok på Generalforsamling HABO

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Indre miljø(HMS)

Styreleder har ansvar for å følge opp HMS system for borettslaget. Det er digitalt system som er kjøpt av Habo.

Styret skal ha branngjennomgang/ øvelse i juni.

Det blir også en øvelse med brannslukning for beboere i sammarbeide med Halden brannvesen i år.

Styret har sørget for at alle får nytt batteri til røkvarslerne.

Levert ut informasjonsbrev om beboers ansvar i desember.

Vaktmester(ne) har 28 poster angående Elektro, VVS, Brann, Bygg og diverse som de krysser av etter kontroll, ukentlig, månedlig, kvartalsvis, halvårlig eller årlig.

Alle brannslanger og brannapparater i fellesarealene blir kontrollert hvert år, eventuelt byttet ut om de ikke er bra.

Heis:

Kontrollene av heisene blir gjort av Norsk Heiskontroll, og angående vedlikeholdet har borettslaget en serviceavtale med Kone A/S.

Skadedyrkontroll:

Borettslaget har kontrakt med firmaet Pelias som kontrollerer de utsatte åtestasjonene.

Garasjer:

Borettslaget har serviceavtale med firmaet Crawford for vedlikehold av garasjeportene.

Renhold av fellesarealene:

Vi har avtale med Sørli Renhold for trappevask, og for skifte/vask av matter ved inngangsdørene.

Vaktmester avtale er med Proserve AS

Snømåking og strøing:

Utføres av vaktmester og hjelpfra vaktmesterfirmaet Proserve AS ved behov.

Forretningsførsel:

Forretningsførsel er utført av Halden Boligbyggelag i henhold til kontrakt.

Revisjon:

Løpende og avsluttende revisjon er forestått av revisjonsselskapet BDO.

Forsikring:

Bygninger, arbeidsmaskiner og det utstyret borettslaget måtte ha er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring AS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		4 830 120	4 833 400	4 830 960	4 833 400
Garasjer , carporter , parkeringsinntekter		83 850	64 800	79 950	84 000
Inntekt kabel-TV		351 960	352 000	351 960	352 000
Andre leieinntekter		22 453	9 000	40 490	12 000
Leieinntekter garasjer - avgift pliktig		83 520	96 500	92 160	82 000
Andre driftsinntekter		17 280	16 800	47 600	14 400
Sum inntekter		5 389 183	5 372 500	5 443 120	5 377 800
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	14 100	11 400	11 427	14 100
Styrehonorar	2	100 000	81 000	81 000	100 000
Avskrivninger	10	46 375	23 700	39 146	31 000
Energi, strøm, olje, gass		301 656	495 100	395 714	416 000
Eiendomsskatt		169 124	150 000	149 297	170 000
Renhold byrå		108 250	124 400	126 500	129 400
Inventar		5 149	20 000	0	20 000
Vedlikehold	4	228 875	386 000	206 968	365 000
Heiskostnader		96 535	68 900	54 375	76 500
Servicekontrakter , HMS, Brann		33 747	42 400	39 735	44 100
Vaktmestertjenester		524 183	499 200	494 044	554 300
Periodisk vedlikehold	5	145 160	230 000	803 133	150 000
Revisjonshonorar	3	9 484	10 200	9 323	10 600
Forretningsførerhonorar		211 254	209 200	199 296	219 700
Andre tjenester		0	0	40 250	0
Kontorrekv, telefon, porto		7 492	13 000	7 574	13 000
TV bredbånd		470 084	476 900	458 301	488 900
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		14 564	13 000	14 564	13 000
Forsikring		216 681	221 600	188 058	244 000
Kurs		10 380	10 000	14 370	10 000
Kommunale avgifter	6	1 140 714	1 008 000	837 951	1 198 100
Bankgebyrer		4 689	3 500	4 173	3 500
Andre kostnader	7	21 546	21 000	21 857	46 000
Sum driftskostnader		3 880 041	4 118 500	4 197 055	4 317 200
Driftsresultat		1 509 142	1 254 000	1 246 065	1 060 600
FINANSINNT - OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		19 562	0	17 117	0
Renteinntekter		151 512	14 500	121 118	119 500
Rentekostnad		119 824	126 000	156 307	106 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		51 250	-111 500	-18 072	13 500
Årsresultat		1 560 392	1 142 500	1 227 994	1 074 100
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		1 560 392	0	1 227 994	0
Sum disponering		1 560 392	0	1 227 994	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	3 221 972	3 221 972
Bygninger	9	48 011 413	48 011 413
Ladestasjon	10	354 229	397 604
Andre driftsmidler	10	5 500	8 500
Sum varige driftsmidler		51 593 114	51 639 489
Sum anleggsmidler		51 593 114	51 639 489
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 823	80 394
Kundefordringer		20 889	30 634
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		230 580	0
Sum fordringer		279 292	111 028
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkskonto	11	0	8
Innestående på driftskonto		4 327 585	4 124 346
Sum bankinnskudd og kontanter		4 327 585	4 124 354
Sum omløpsmidler		4 606 878	4 235 382
SUM EIENDELER		56 199 992	55 874 871

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 540 255	40 979 863
Sum opptjent egenkapital		42 540 255	40 979 863
Sum egenkapital		42 547 255	40 986 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	1 935 683	2 163 678
Borettsinnskudd	13	11 592 000	11 592 000
Sum langsiktig gjeld		13 527 683	13 755 678
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 725	6 725
Gjeld til forretningsfører		0	-900
Leverandørgjeld		63 159	77 451
Skyldig off. myndigheter		3 720	3 854
Annen kortsiktig gjeld		51 450	1 045 200
Sum kortsiktig gjeld		125 054	1 132 331
Sum gjeld		13 652 737	14 888 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 199 992	55 874 871
Pantestillelser		51 233 385	51 233 385

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 oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	3 103 051	3 598 694
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 560 392	1 227 994
Tilbakeført avskrivninger	46 375	39 146
Påkostninger	0	-433 750
Avdrag lån	-227 994	-1 329 032
B. Årets endringer disponible midler	1 378 772	-495 643
C. Disponible midler UB	4 481 823	3 103 051
Omløpsmidler	4 606 878	4 235 382
Kortsiktig gjeld	125 054	1 132 331
Disponible midler	4 481 823	3 103 051

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	14 100	11 427
Sum	14 100	11 427

Arbeidsgiveravgiften refererer seg fra styrehonorar .

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	100 000	81 000
Sum	100 000	81 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	9 484	9 323
Sum	9 484	9 323

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	0	1 430
Reparasjon og vedlikehold bygninger	194 638	190 389
Reparasjon og vedlikehold uteområde	34 237	15 148
Sum	228 875	206 968

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	145 160	803 133
Sum	145 160	803 133

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:
Maling av tak i garasjer kr 45 160,- og Energikartlegging 100 000,-.
Borettslaget mottar i 2025 kr 44 000,- i enova tilskudd for energikartleggings-rapporten

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Andre driftskostnader	0	1 350
Bilgodtgjørelse	0	158
Reisekostnad, opplysningspliktig	0	179
Generalforsamling og møter	8 420	6 152
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster , gaver mm	13 137	14 018
Innkommet på tidligere nedskrevne fordringer	-1 1	0
Sum	21 546	21 857

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 221 972
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 221 972
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 221 972
Anskaffelsesår :	1990
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Innglassing av Ballkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 703 083	7 308 330
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 703 083	7 308 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 703 083	7 308 330
Anskaffelsesår :	1990	2015
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Andre driftsmidler

	Gulvvasker	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 000	433 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 000	433 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 500	79 521
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 500	354 229
Årets avskrivninger :	3 000	43 375
Anskaffelsesår :	2016	2023
Antatt levetid i år :	10	10

Note 11 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	0	8
Sum	0	8

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Innglassing av ballkonger 2016
Lånenummer:	12132272644
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 163 678
Avdrag i perioden:	227 994
Lånesaldo 31.12:	1 935 683

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter .

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	11 592 000	11 592 000
Sum	11 592 000	11 592 000

Resultat og balanse med noter for Niels Stubsgate borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Niels Stubsgate borettslag

Styreleder	Steinar Torp (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Brith Nilsen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Svein Arne Johannessen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Freddy Thorbjørnsen (sign.)	14.02.2025

Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Niels Stubsgate Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Niels Stubsgate Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjesteby, Ole Anders Stenerud
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-17 07:14:09 UTC

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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	Niels Stubs gate 3	H0203	66/133/0/1	65	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LANGNES MARTHA JOHANNE 140529*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Niels Stubs gate 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	206 Os	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	6200206		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1990

2: Bygning 6200206: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 01.12.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3263
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3263
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	30

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.09.1989	29.09.1989
Igangsettingstillatelse	03.10.1989	03.10.1989
Tatt i bruk	01.12.1990	01.12.1990

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	10	668	0	668	0	0	0
H02	10	668	0	668	0	0	0
H01	10	668	0	668	0	0	0

K01	0	1259	0	1259	0	0	0

Borettslag

Navn	BL NIELS STUBSGATE	Org.nr	843483852
Adresse	Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	66/133/0/1	0	

Utskriftsdato: 16.07.2025

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	133	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Niels Stubs gate 3, 1776 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.

Halden kommune
Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	133	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

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: 16.07.2025

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	133	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Niels Stubs gate 3, 1776 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	169 124,00 kr
Renovasjon	227 154,40 kr
Sum	**396 278,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt-bolig	0%	59288800 prom	3.00	1/1	0 %	177 866,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	70 Beh.	1140.15	1/1	0 %	79 810,50 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	70 stk	2104.91	1/1	0 %	147 343,88 kr
					Sum	**405 020,38 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Halden kommune
Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	133	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Niels Stubs gate 3, 1776 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 198 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** 3 744 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 119 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 333 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-285
Navn	Østre tangent syd, felt A-F
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/73/G-285.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 254 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** F
	Delareal 502 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 18 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 962 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 40 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	G-728
Navn	Os skole og idrettsanlegg
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1563/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2013.09.20%20og%20sist%20revidert%2019.02..pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_SGS9

	Delareal 308 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV8
	Delareal 99 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG12
	Delareal 422 m^2 **RPHensynsonenavn** H410 **RPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
Id	G-608
Navn	Del av Østre Tangent syd
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/651/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor

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)

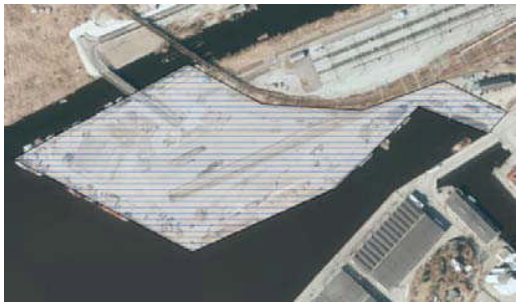
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

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

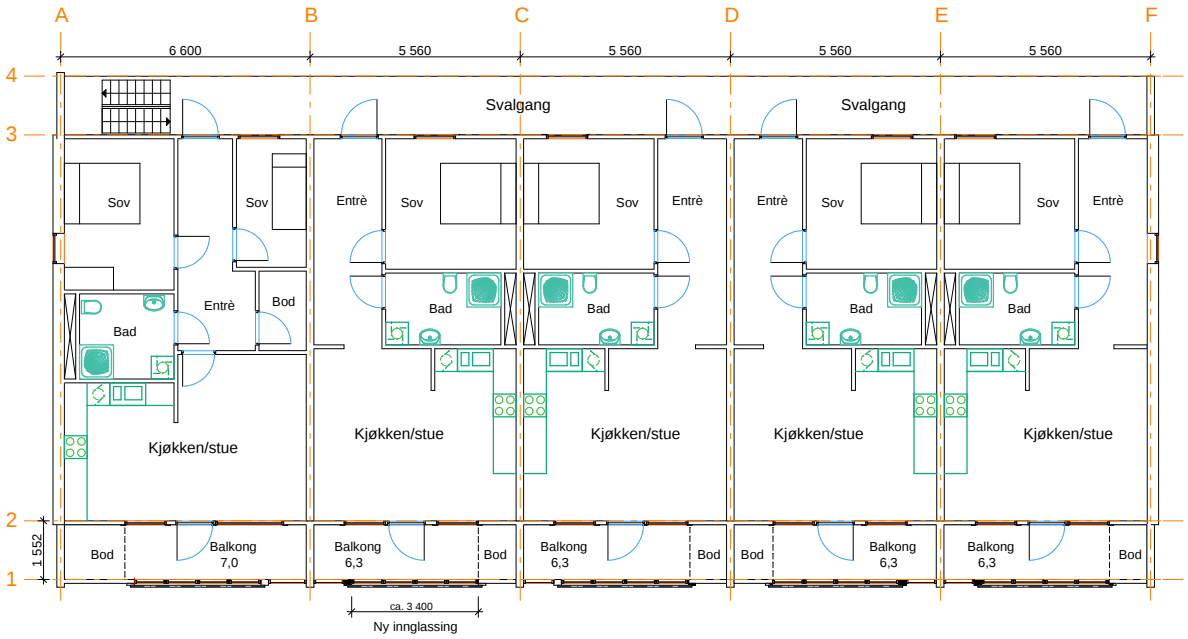
Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen 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.

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

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Usparingsnål beregnes av utførende.



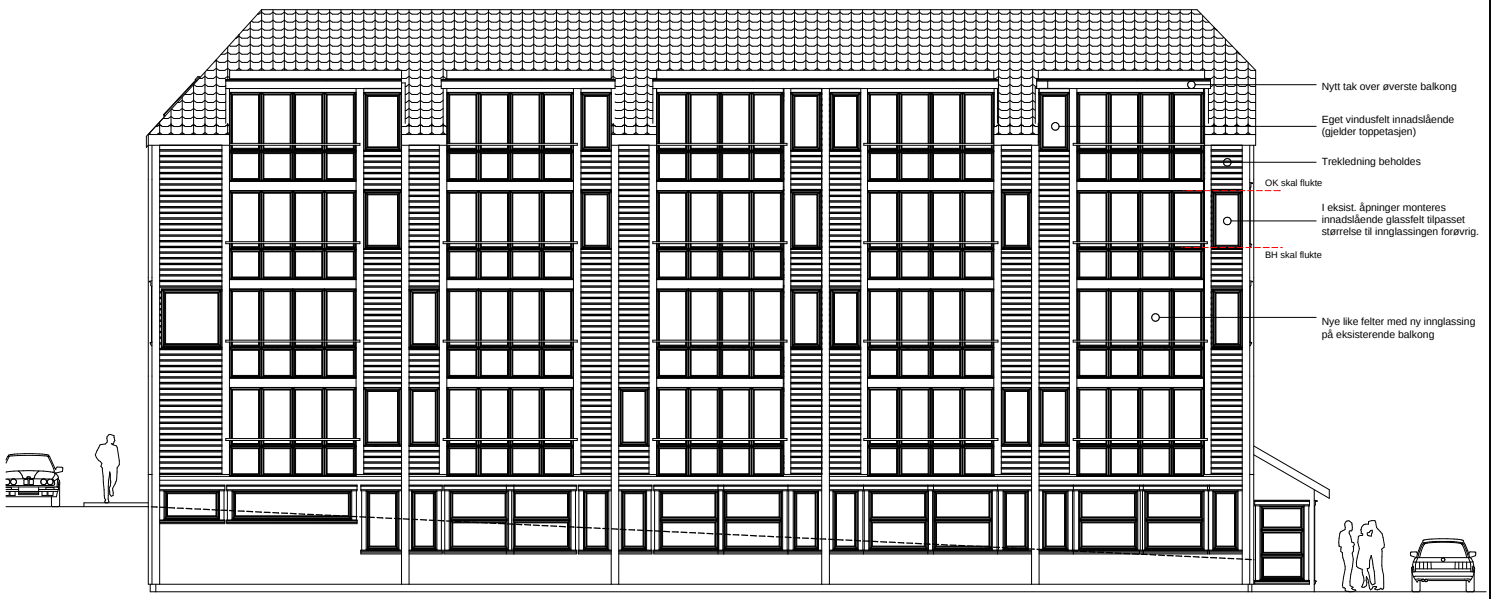
Typisk etasjeplan

SØNDRE BLOKK II

Innglassing av eksisterende balkonger

PROSJEKT: Niels Stubsgt. BRL. Niels Stubsgt 1-3, 1776 Halden G/Bnr: 66/133 Halden kommune	TEGN.VEDR.: Etasjeplan.		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 19.02.14	ORIGINAL FORMAT: A-3
TEGN. STATUS: Tilbud/söknad	moth ARKITEKTER AS Sivilarkitekt MNAL / NPA	Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no	TEGN: 0JM ANSV: 0JM		KONTR
			SAKSNR: 14010	TEGN.NR.: 12	VEDLEGG NR.

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



Fasade mot syd

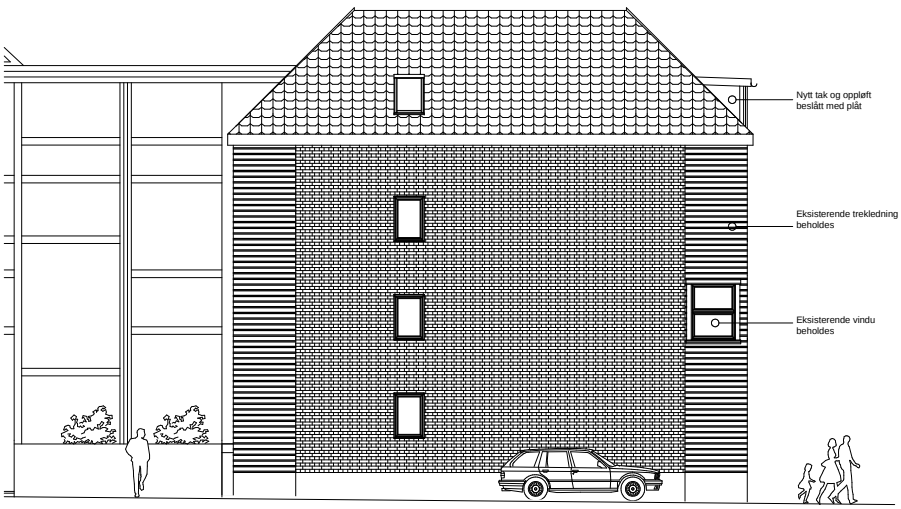
SØNDRE BLOKK II

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Usparingsmål beregnes av utførende.

Innglassing av eksisterende balkonger

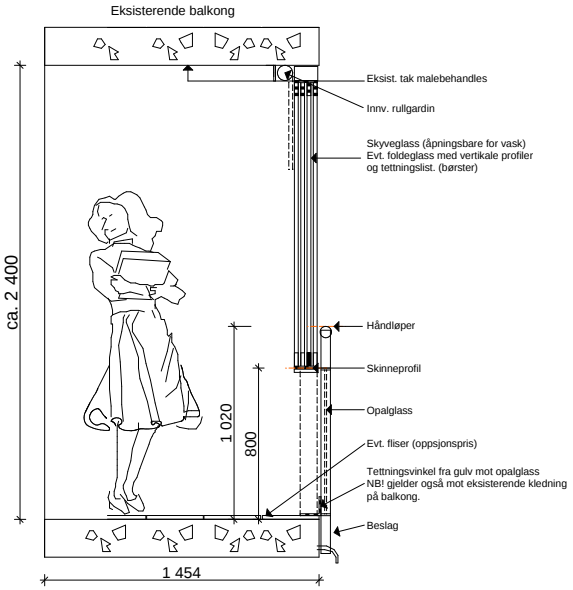
PROSJEKT: Niels Stubsgt. BRL. Niels Stubsgt 1-3, 1776 Halden G/Bnr: 66/133 Halden kommune	TEGN.VEDR.: Fasader		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 19.02.14	ORIGINAL FORMAT: A-3
	moth ARKITEKTER AS Sivilarkitekt MNAL / NPA	Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no	TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR:
TEGN. STATUS: Tilbud/söknad			SAKSNR: 14010	TEGN.NR.: 14	VEDLEGG NR:

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



Fasade mot vest

SØNDRE BLOKK II



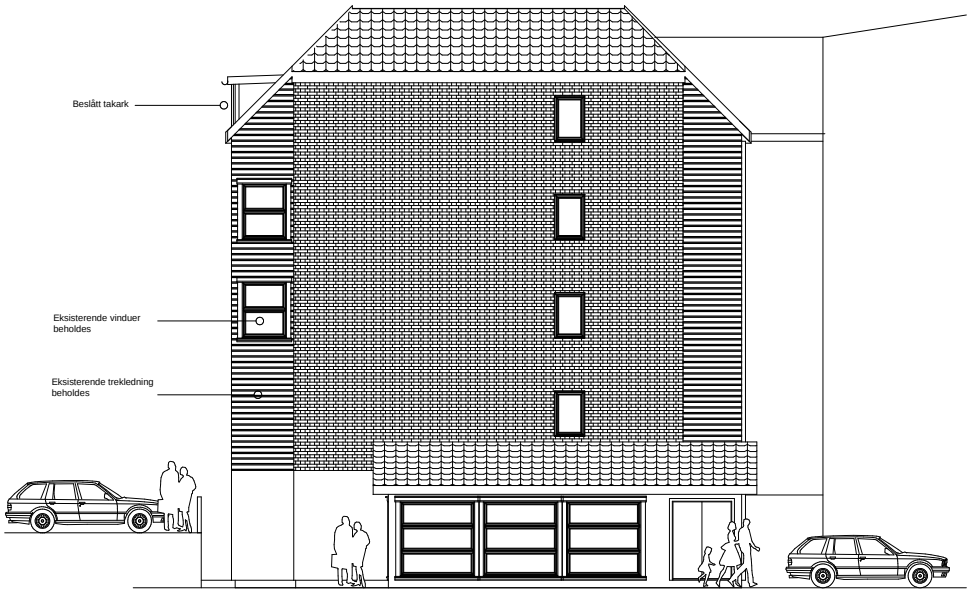
Prinsippsnitt 1:20

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Usparingsnål beregnes av utførende.

Innglassing av eksisterende balkonger

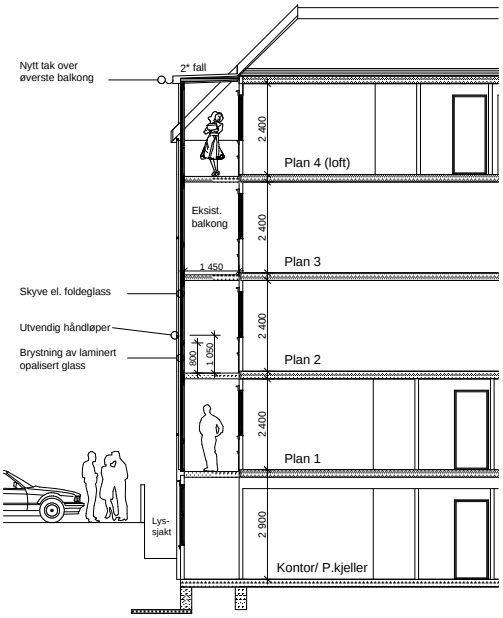
PROSJEKT: Niels Stubsgt. BRL. Niels Stubsgt 1-3, 1776 Halden G/Bnr: 66/133 Halden kommune	TEGN.VEDR.: **Fasader, detaljsnitt.**		MÅLESTOKK: 1:100/20	DATO: 19.02.14	ORIGINAL FORMAT: **A-3**
TEGN. STATUS: **Tilbud/söknad**	moth ARKITEKTER AS Sivilarkitekt MNAL / NPA Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no		TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR
			SAKSNR: **14010**	TEGN.NR: **16**	VEDLEGG NR.

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



Fasade mot øst

SØNDRE BLOKK II



Typisk tverrsnitt

SØNDRE BLOKK II

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utsparingsmål beregnes av utførende.

Innglassing av eksisterende balkonger

PROSJEKT: Niels Stubsgt. BRL. Niels Stubsgt 1-3, 1776 Halden G/Bnr: 66/133 Halden kommune	TEGN.VEDR.: **Fasader, snitt.**		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 19.02.14	ORIGINAL FORMAT: **A-3**
TEGN. STATUS: **Tilbud/söknad**	moth ARKITEKTER AS Sivilarkitekt MNAL / NPA Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no		TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR:
			SAKSNR: **14010**	TEGN.NR: **15**	VEDLEGG NR:

(A) Boks 99

HALDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BYGNINGSAVDELINGEN

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

FERDIGATTEST.

SAK NR: 353-B/89 GNR/BNR: 66/133-138
BYGGEPLASS: Niels Stubsgt. 1-3
BYGGHERRE: Niels Stubs Borettslag v/HABO, Niels Stubsgt. 1
ANMELDER: Ark.kontoret Songe-Møller A/S, Trosvikodden 13B, 1393 ØSTENSTAD
ANSVARSHAVENDE: Magnar Huse, c/o Veidekke A/S, Pb. 70, 1580 RYGGE

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV 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.

Evt. merknader: Heiser kan benyttes. Egen driftstillatelse for heiser vil bli utstedt når feil/mangler påpekt av Norsk Heiskontroll i rapporter av 19/9-90 og 3/12-90 er utbedret.

Halden, den 3/12-1990

Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger

HALDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSAVDELINGEN

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 353-B/89
BYGGEPLASS: Niels Stubsgt. 1 GNR/BNR: 66/138
BYGGHERRE: Niels Stubs Borettslag v/HABO, Oscarsgt. 16, HALDEN
ANMELDER: Ark.kontoret Songe-Møller A/S, Trosvikodden 13 B, 1393 ØSTENSTAD
ANSVARSHAVENDE: Magnar Huse, c/o A/S Veidekke, Pb. 70, 1580 RYGGE

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DEL AV ARBEIDET SOM OMFATTER BOLIGER (-HVPU) OG GARASJEANLEGG SØNDRE BLOKK.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

OK pr. 19/10-90
1. Overløp fra sikkerhetsventil på vv-beredere må føres til avløp
2. A 60-dører mot trapperom og korridor i u-etg mangler dørpumper

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Før innflytting

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER (HVPU-BOLIGER SAMT KONTORER I U-ETG.) ER UTFØRT, FOR NY FERDIGBEFARING.

Halden, den 13/9-1990

Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger

Halden kommune
Byggesak

ÅF Infrastruktur AS
Ranvikstranda 2B
3212 SANDEFJORD

Att. Reidar Larsen

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2014/4927-17	066/0133	Sven-Tore Vatvedt,	04.12.2015

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 27.11.2015, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Niels Stubs gate 1 og 3, 1776 HALDEN	**066**	**0133**		

Spesifikasjon		
Tiltakets art **Innglassing av balkonger**		
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato 13.02.2015	Vedtaksnr 2015/23
Merknader		
Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.		

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Kopi til:

Mona Bech				Økonomi og plan
Elisabeth Svendsen				Teknisk Forvaltning
Habo	Pb. 574	1754	HALDEN	
Mona Øraas				Geodata
Willy Elders				Miljø og landbruk
Siri Lindberg				Økonomi og plan

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

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

Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Norsk HeisKontroll

Norsk HeisKontroll
Flåtestadveien 3
1415 Oppegård

Halden Kommune
Teknisk etat
Storgaten 6

1750 HALDEN

Oppegård, 11.03.1991

Arkivkode
19 -03- 1991
Saksbeh. KN
Kassasjon

FERDIGMELDING AV HEIS

STED.....: Niels Stubbs gt. 1-3, Søndre Blokk, Halden

KOMMUNE...: HALDEN

LEVERANDØR: KONE Heis AS

ANL.NR....: H - 93835 - 1990

NHK.NR....: 60101 00417

Manglene i henhold til vedlagte byggeplassrapport fra ferdigbefaring den 14.09.1990
er meldt utbedret.

Heisen kan settes i drift når brukstillatelse fra bygningsrådet foreligger.

Vi ber Dem sende oss kopi/utskrift av brukstillatelsen.

Med hilsen
NORSK HEISKONTROLL

Arne Tyrihjel
inspektør

Norsk HeisKontroll

Halden Kommune
Teknisk etat
Storgaten 6

1750 HALDEN

Oppegård, 11.03.1991

KN

FERDIGMELDING AV HEIS

STED.....: Niels Stubbs gt. 1-3, Søndre Blokk, Halden

KOMMUNE...: HALDEN

LEVERANDØR: KONE Heis AS

ANL.NR....: H - 93835 - 1990

NHK.NR....: 60101 00417

Manglene i henhold til vedlagte byggeplassrapport fra ferdigbefaring den 14.09.1990 er meldt utbedret.

Heisen kan settes i drift når brukstillatelse fra bygningsrådet foreligger.

Vi ber Dem sende oss kopi/utskrift av brukstillatelsen.

Med hilsen
NORSK HEISKONTROLL

Arne Tyrihjel
Arne Tyrihjel
inspektør

HUSK!
NHK-nummer på all korrespondanse

Københavngt. 10, 0566 Oslo 5. - Tlf. (02) 35 50 20. Telefax (02) 37 50 76. - Bankgironr. 9001.06.08227

Norsk HeisKontroll

Norsk HeisKontroll
Flåtestadveien 3
1415 Oppegård

Halden Kommune
Teknisk etat
Storgaten 6

1750 HALDEN

07 -02- 1991
Saksbeh. KN | Kassasjon

Oppegård, 04.02.1991

FERDIGMELDING AV HEIS

STED.....: Niels Stubbs gt. 1-3, Nordre blokk, Halden

KOMMUNE...: HALDEN

LEVERANDØR: KONE Heis AS

ANL.NR....: H - 93836 - 1990

NHK.NR....: 60101 00418

Manglene i henhold til vedlagte byggeplassrapport fra ferdigbefaring den 28. nov. 1990 er meldt utbedret.

Heisen kan settes i drift når brukstillatelse fra bygningsrådet foreligger.

Vi ber Dem sende oss kopi/utskrift av brukstillatelsen.

Med hilsen
NORSK HEISKONTROLL

pp Arne Tyrihjel
inspektør

Norsk HeisKontroll

Halden Kommune
Teknisk etat
Storgaten 6

1750 HALDEN

KN

Oppegård, 04.02.1991

FERDIGMELDING AV HEIS

STED.....: Niels Stubbs gt. 1-3, Nordre blokk, Halden

KOMMUNE...: HALDEN

LEVERANDØR: KONE Heis AS

ANL.NR....: H - 93836 - 1990

NHK.NR....: 60101 00418

Manglene i henhold til vedlagte byggeplassrapport fra ferdigbefaring den 28. nov. 1990 er meldt utbedret.

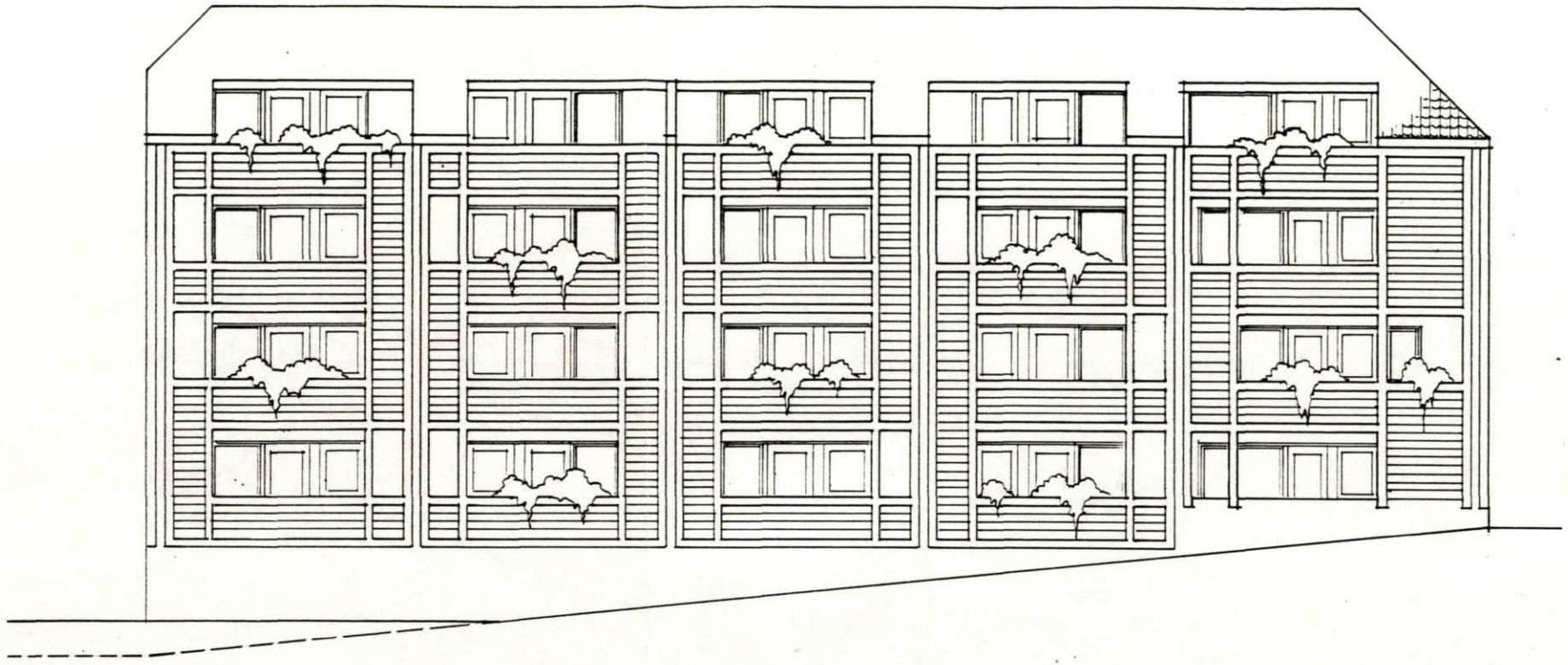
Heisen kan settes i drift når brukstillatelse fra bygningsrådet foreligger.

Vi ber Dem sende oss kopi/utskrift av brukstillatelsen.

Med hilsen
NORSK HEISKONTROLL

Arne Tyrihjel
inspektør

HUSK!
NHK-nummer på all korrespondanse



F E D C B A

GODKJENT
Bygningssjefen, den

NIELS STUBS
BORETTSLAG

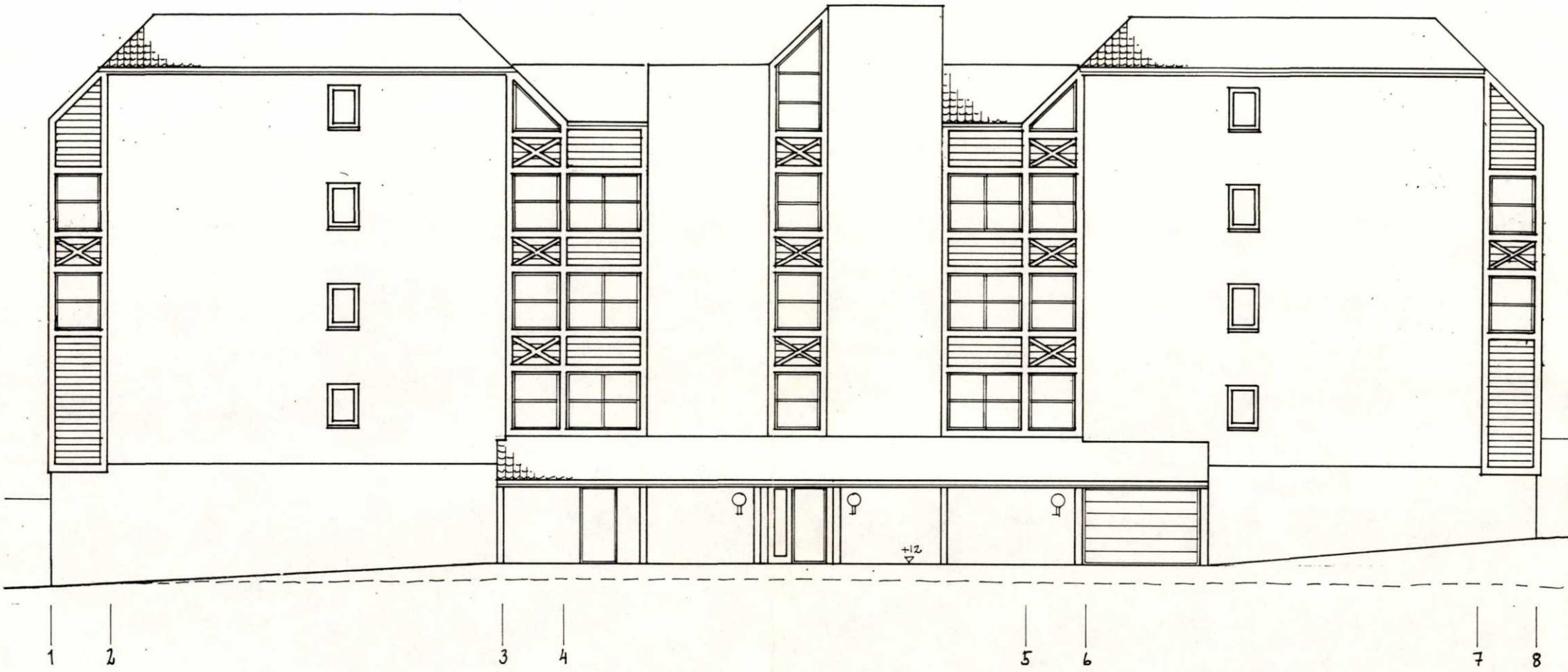
Veidekke BOLIGUTVIKLING

SØNDRE BLOKK I

FASADE MOT NORD

22.5.89

1:100



OKJENT
sjefen, den 29/9 19

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

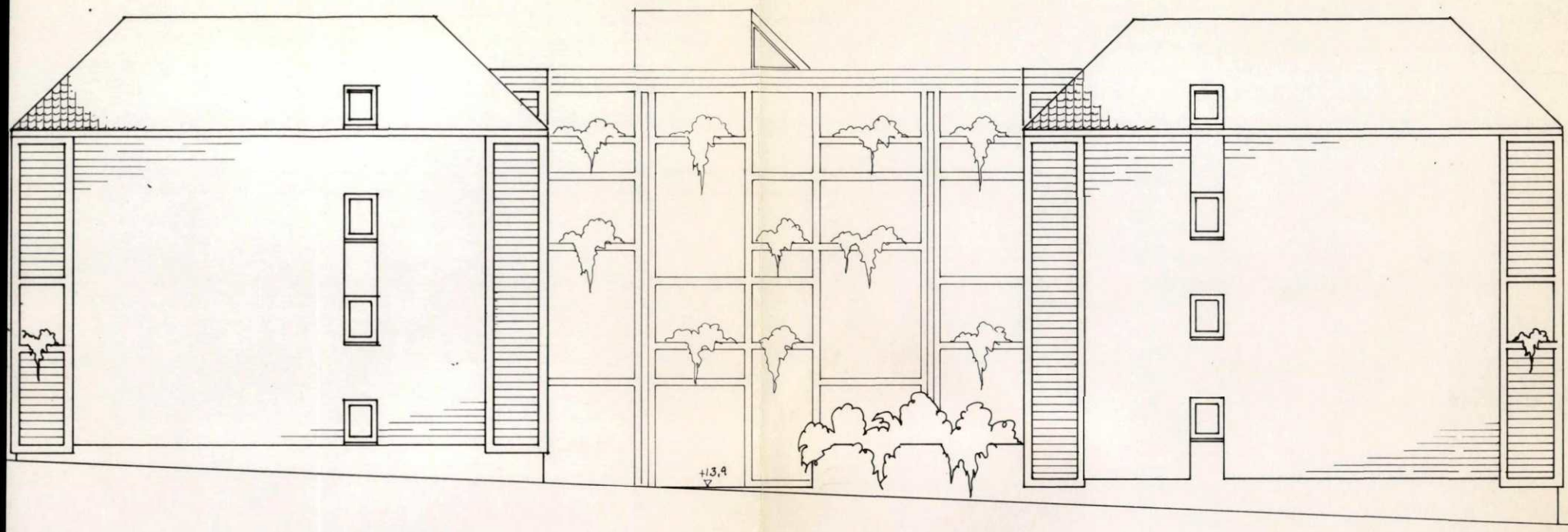
Vera og Øyvind Bunge-Møller a.s

SØNDRE BLOKK

FASADE MOT ØST

DATO 22.5.89

1:100



8 7 6 5 4 3 2 1

GODKJENT
Rådhuset, Byggingssjefen, den 19/9 1989

RETET KOTEHØYDER

25.8.89

NIELS STUBS
BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

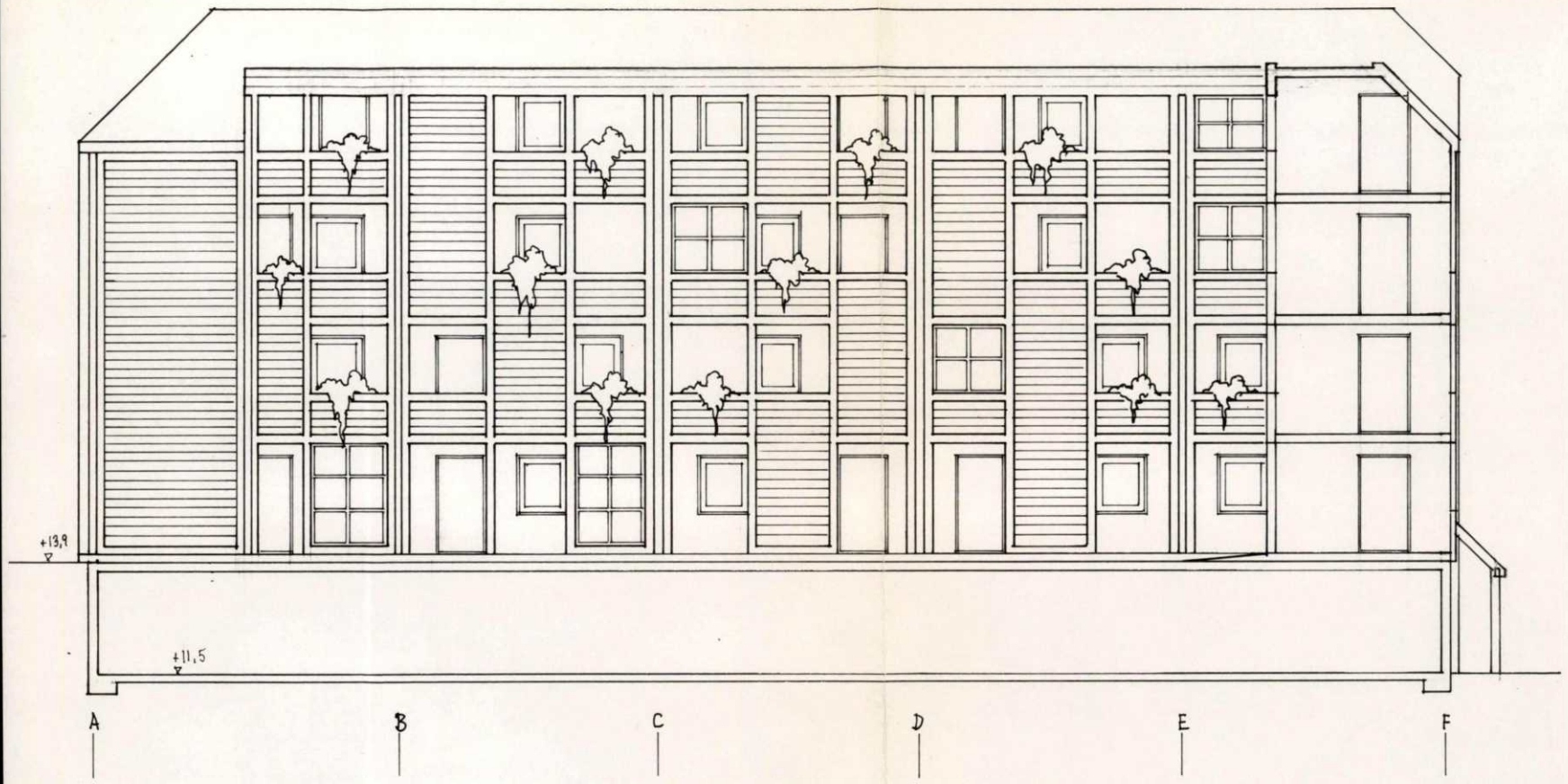
SØNDRE BLOCK

FASADE MOT VEST

DATO 22.5.89

SKAL 1:100

Vera og Øyvind Bonge-Møller a.s



GODKJENT
Holden, Bygningssjefen, den 29/9 1989

RETET KOTEHØYDE

25.5.89

NIELS STUBS
BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

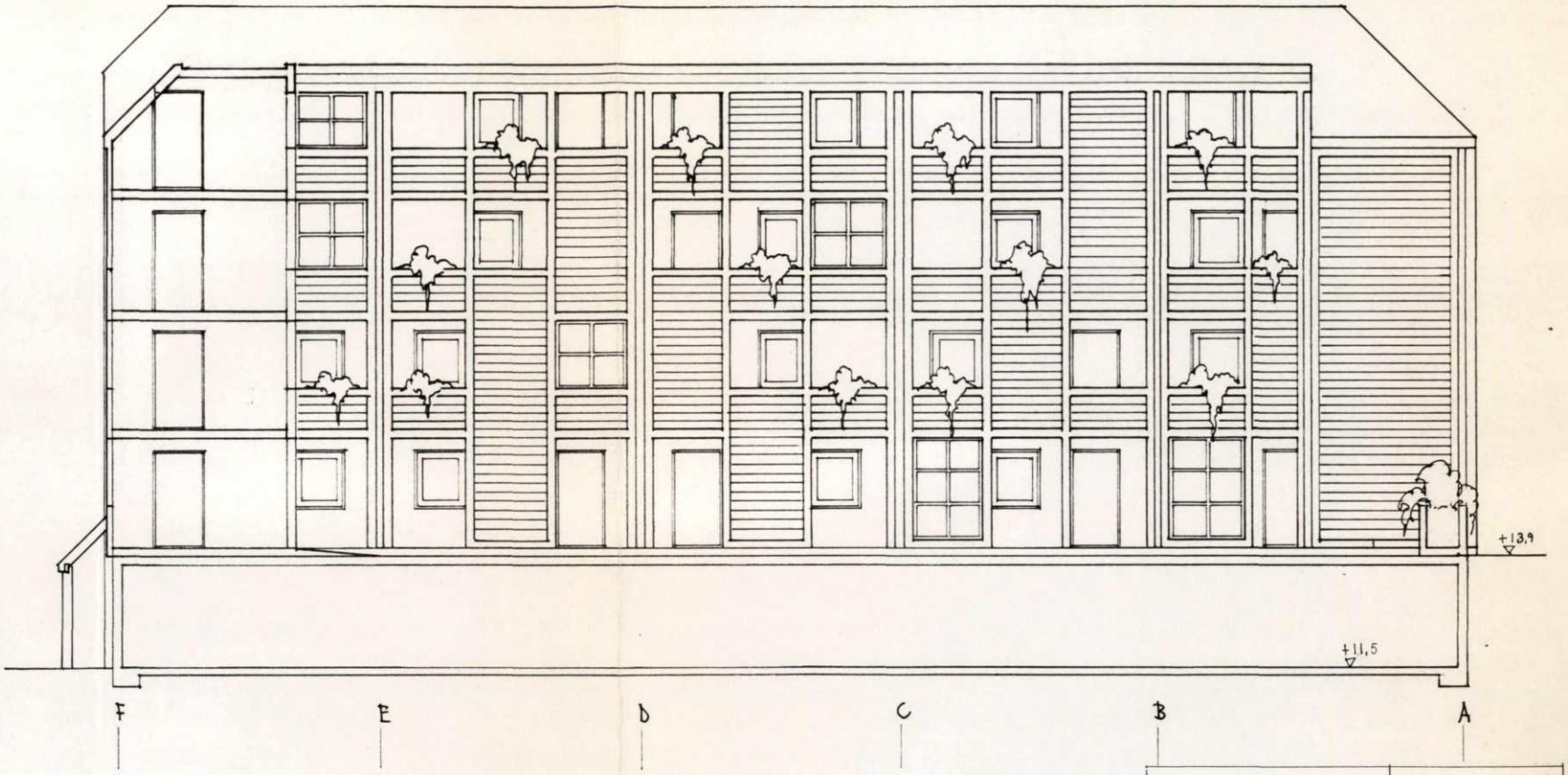
Vera og Øyvind Bonge-Møller a.s

SØNDRE BLOKK I

FASADE MOT SYD

22.5.89

1:100



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 19 19

RETTET KOTEHØYDE 25.9.89

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke BOLIGUTVIKLING

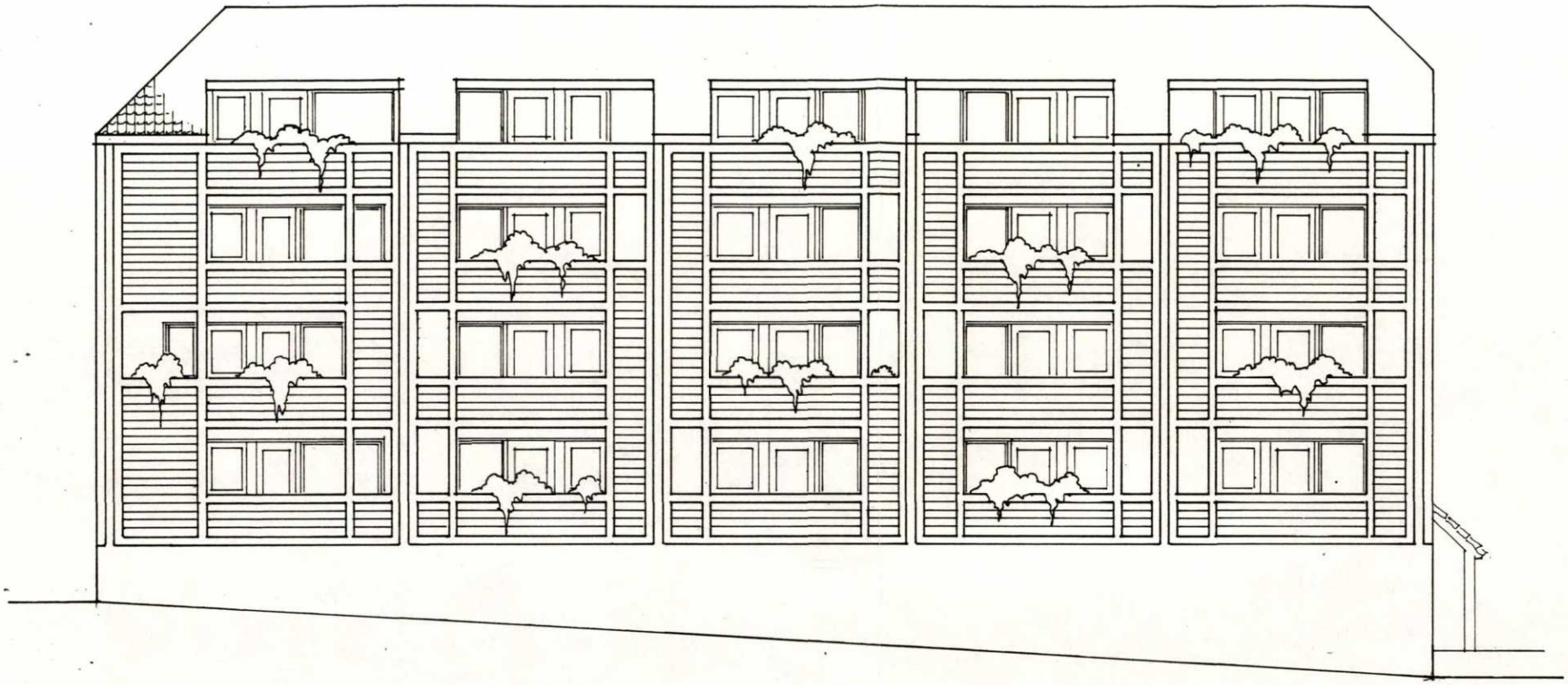
Vera og Øyvind Bonge-Møller a.s

SØNDRE BLOKK II

FASADE MOT NORD

DATO 22.3.89

SKALA 1:100



GODKJENT
Bergen, Bygningssjefen, den 29/9 1989

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

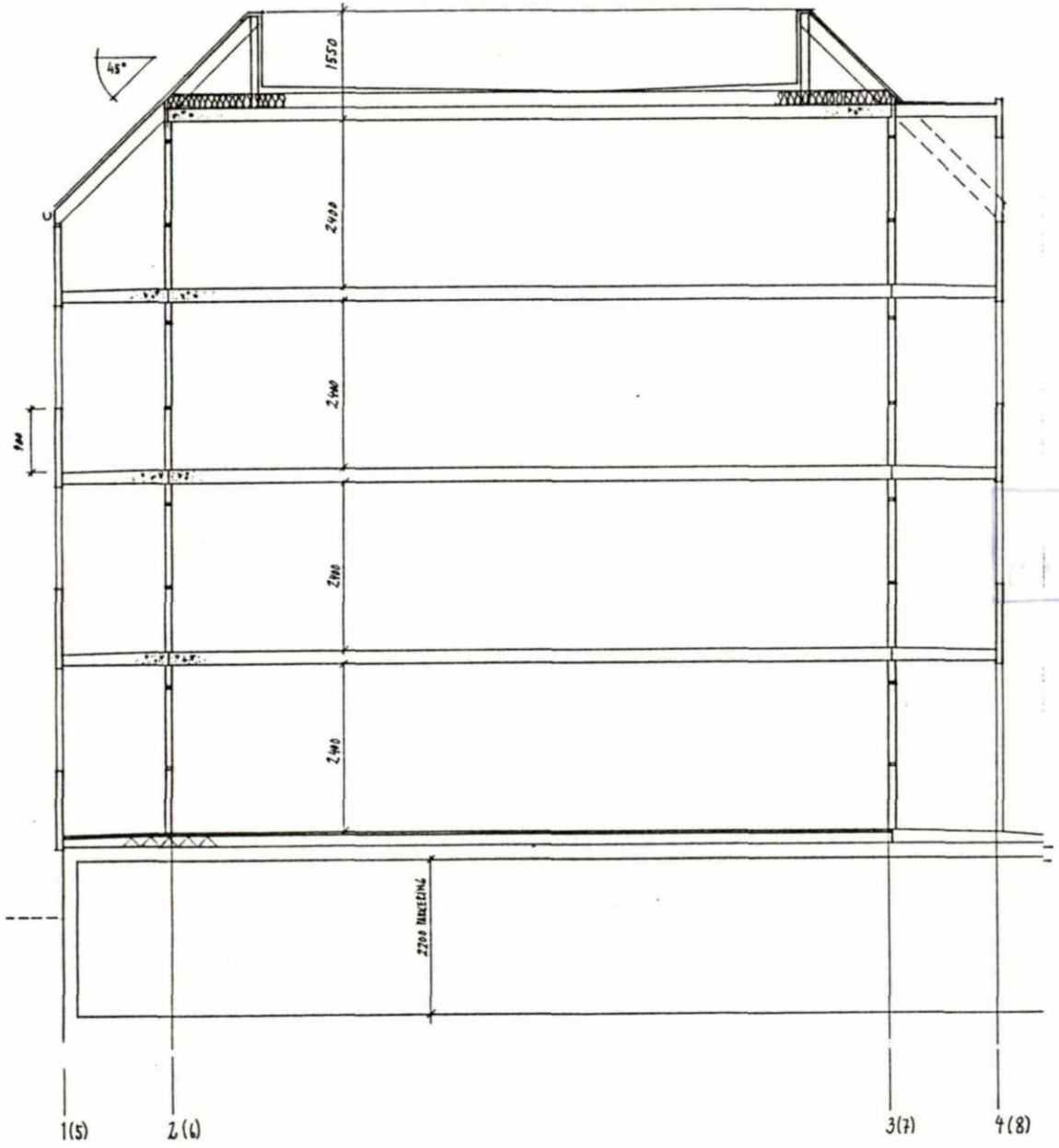
Vern og Øyvind Bruge-Møller a.s

SØNDRE BLOKK II

FASADE MOT SYD

DATO 22.5.89

MÅL 1:100



GODKJENT
29/9 19 89

1) ALLE MÅL ER NETTOMÅL

NIELS STUBS
BORETTSLAG

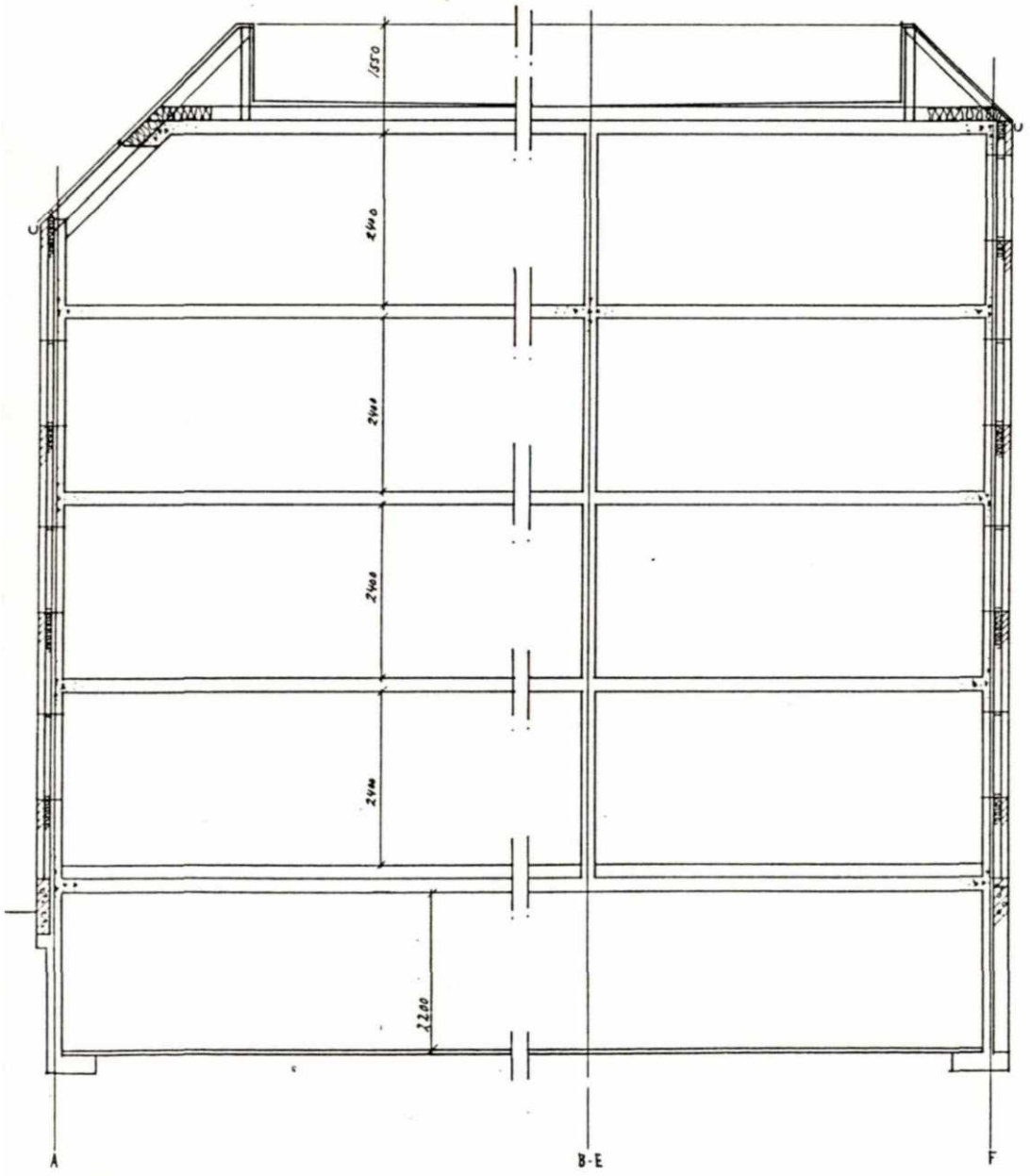
VEIDEKKE TOTALENTREPRISE

Vera og Øyvind Bonge-Møller a.s

SØNDRE BLOKK - TVERRSNITT

DATO 22.5.89

MÅL 1:50



GODKJENT
Arbeidstilsynet, den 29/9 1989

IB! ALLE MÅL ER MELLOMMÅL

NIELS STUBS
BORETTSLAG

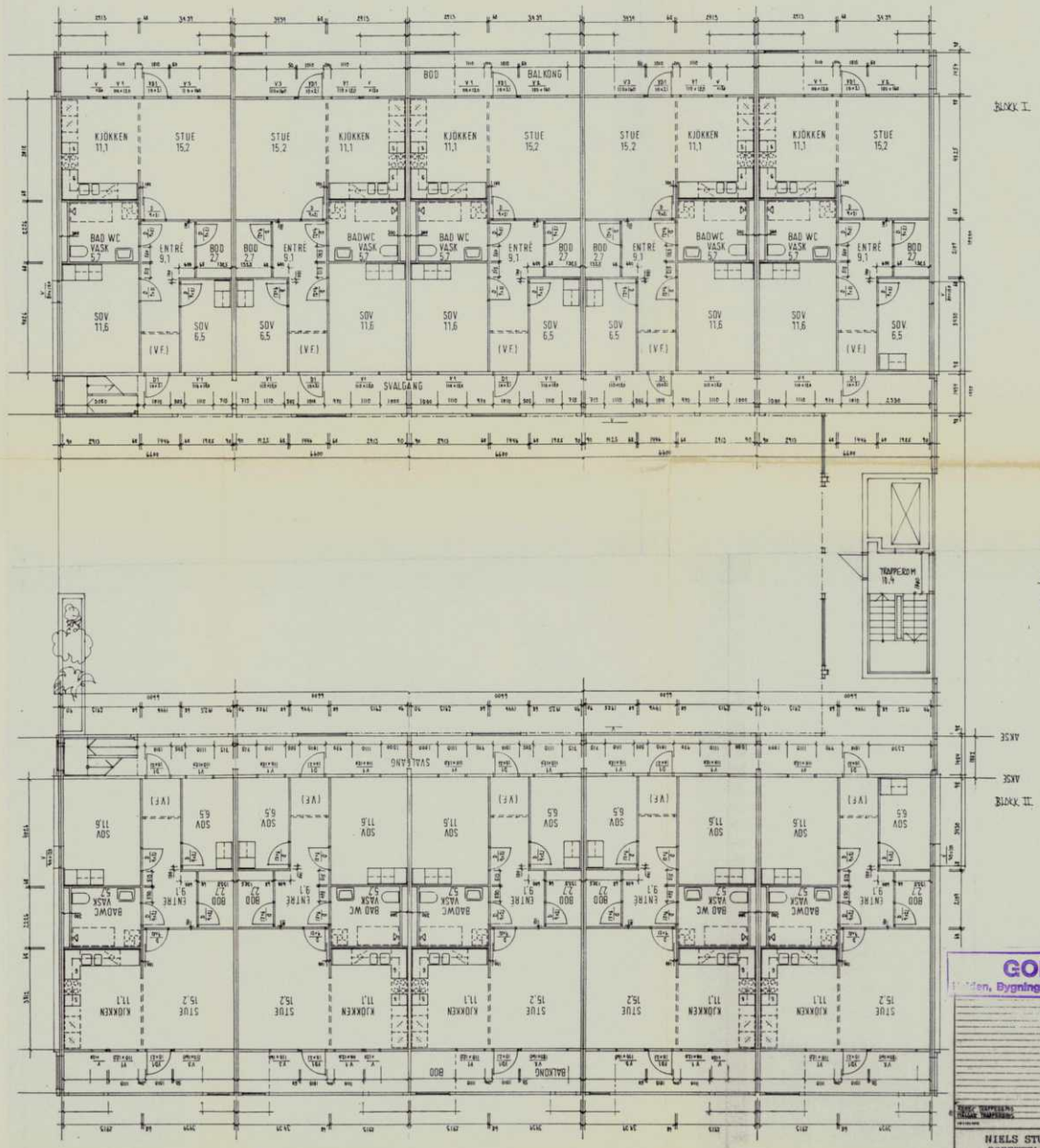
VEIDEKKE KVALENTREPRISE

SØNDRE BLOKK - LANGSNITT

Vera og Øyvind Bruge-Møller a.s

DATO 22.5.89

MÅLESTOKK 1:50



65,48 m² BRA pr. leilighet.

GODKJENT
[illegible]den, Bygningssjefen, den 28.12.1989

NIELS STUBS DØRETTSLAG

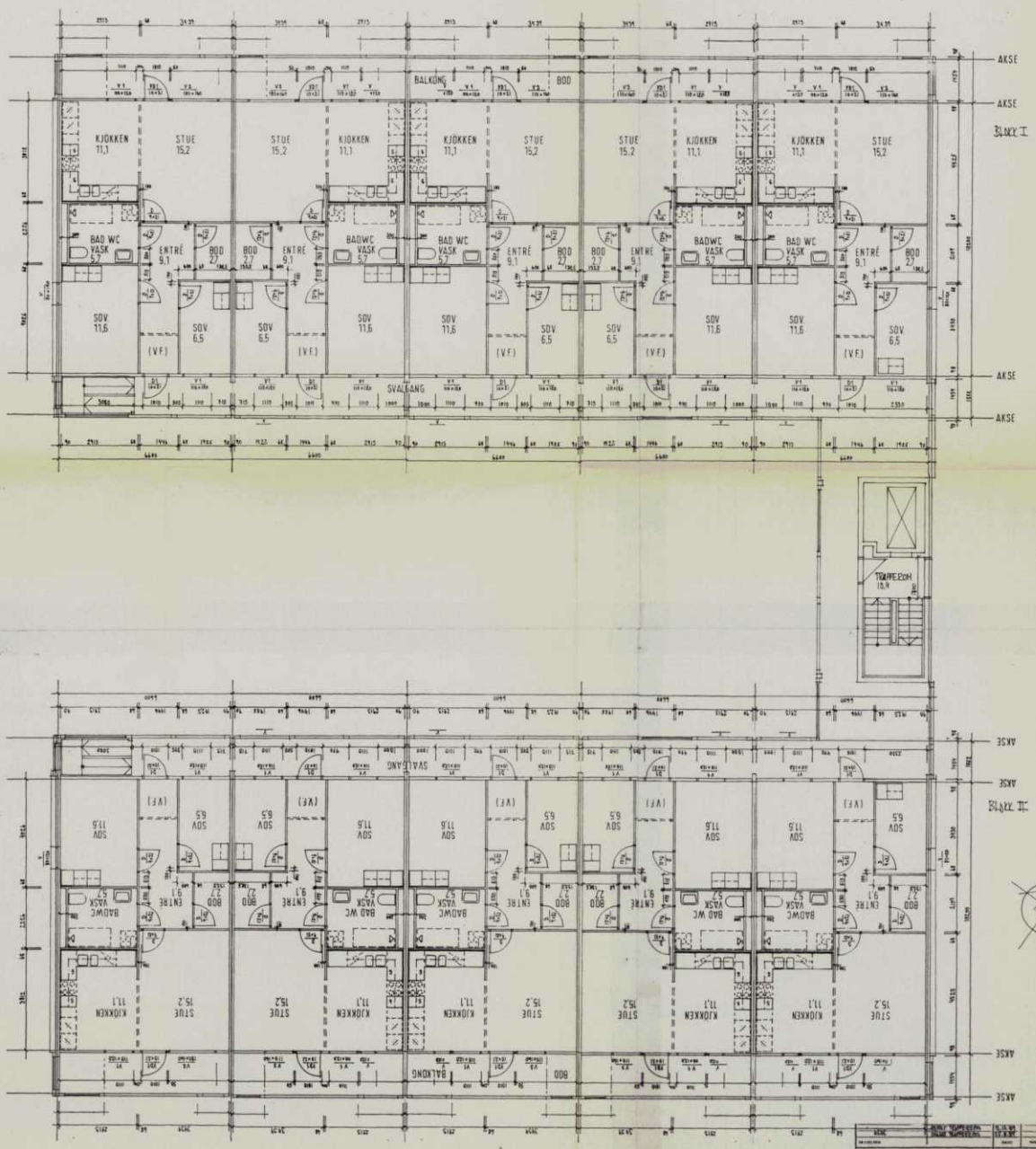
NORDRE BLOKK.

PLAN 1 ETG.

1:100

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

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 28/12 19 89

HIELS STUBS BORETTSLAG

TIDSRE BLOKK

PLAN 2. ETG.

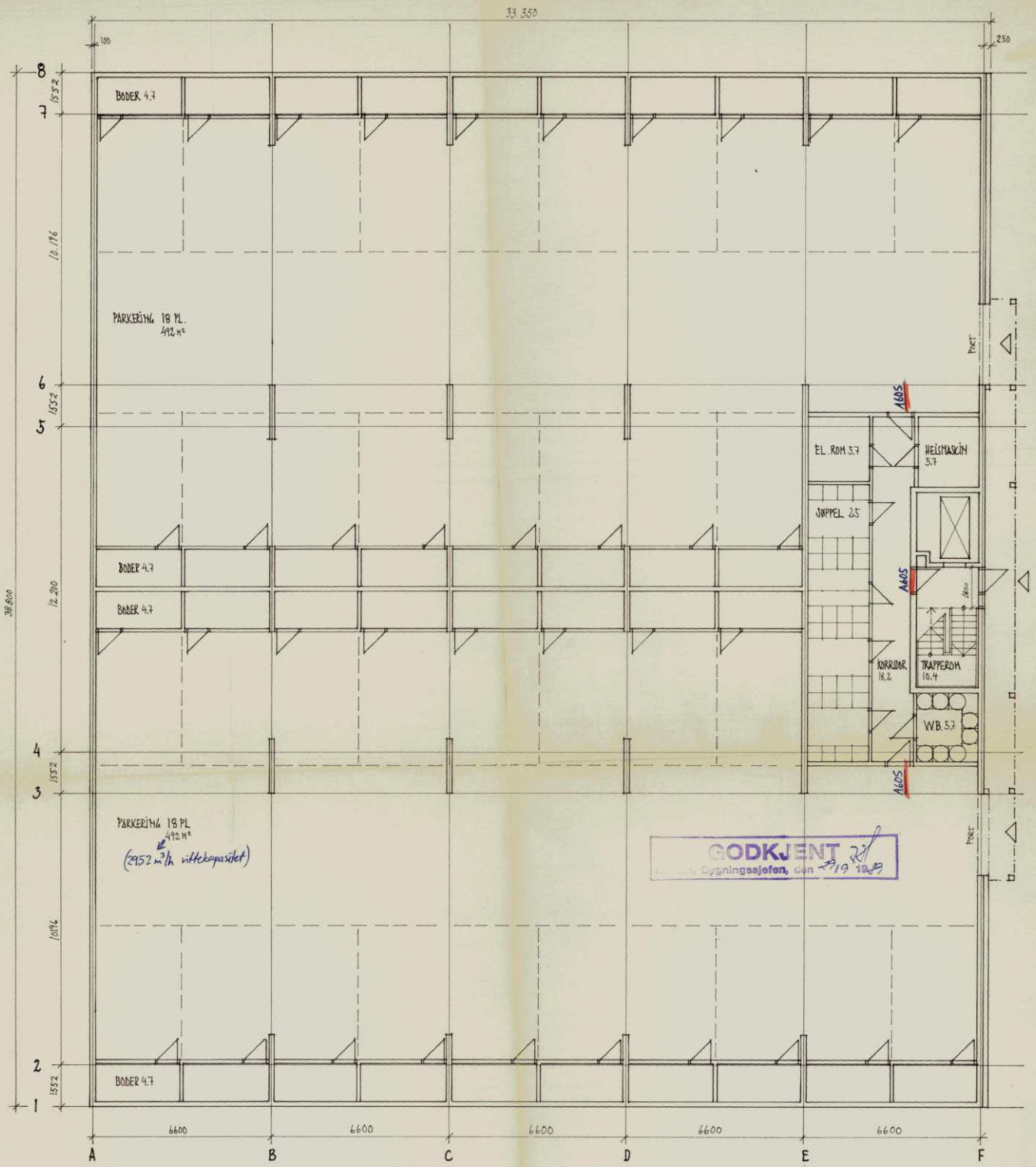
23.5.89

1:100

B

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

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
Byningssjefen, den 7/9 19 89

Bruksareal:
1259,5 m²

NÆLSATT TRAPPEREPOS	25.8.89			
REVISJON	DATO	SIGN	ANTALL REVISJONER	INDEKS

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

Vern og Øyvind Bonge-Møller a.s

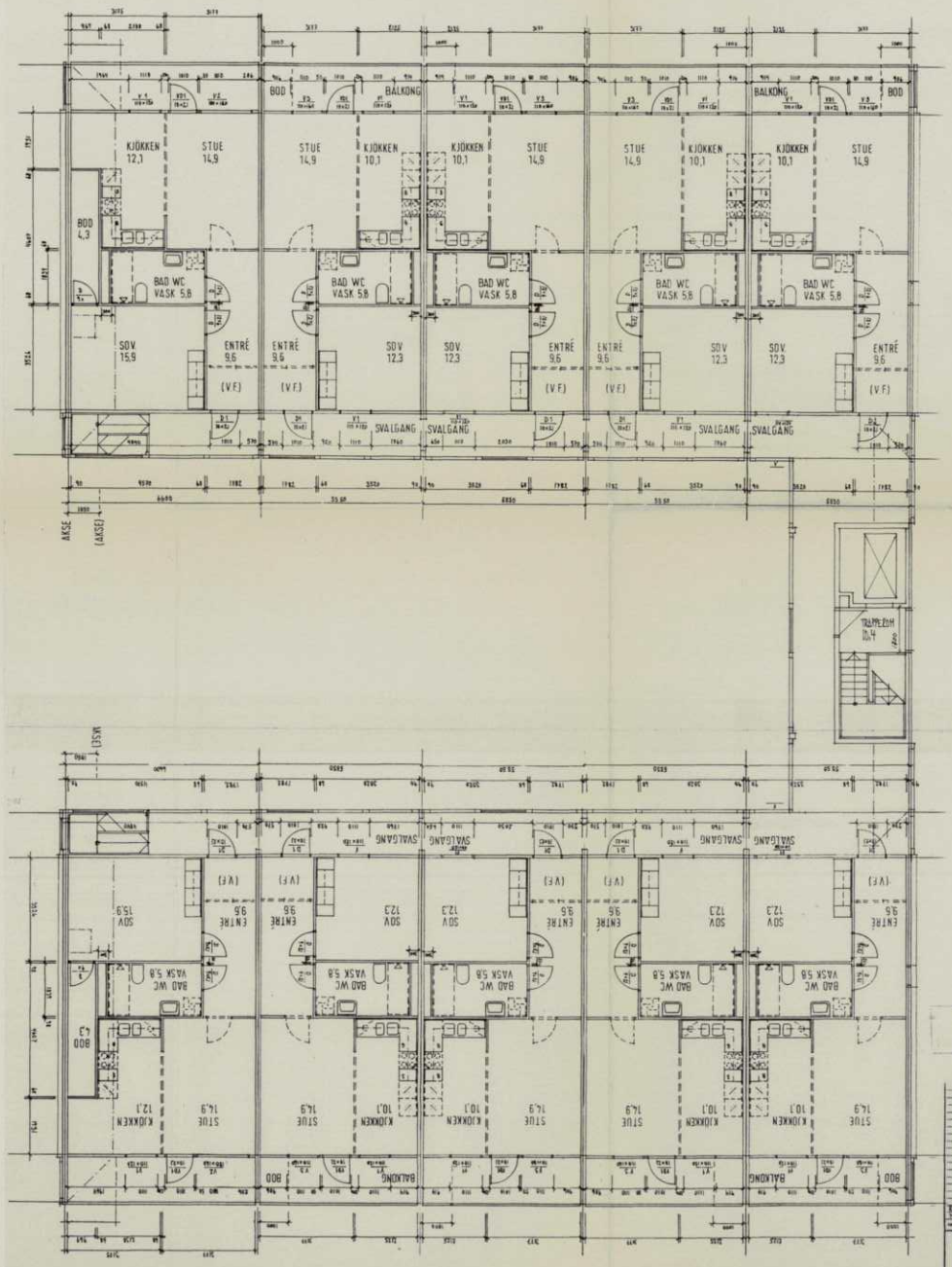
ORIENTERINGSSKISSE

NORDRE BLOKK – PLAN U.ETG.

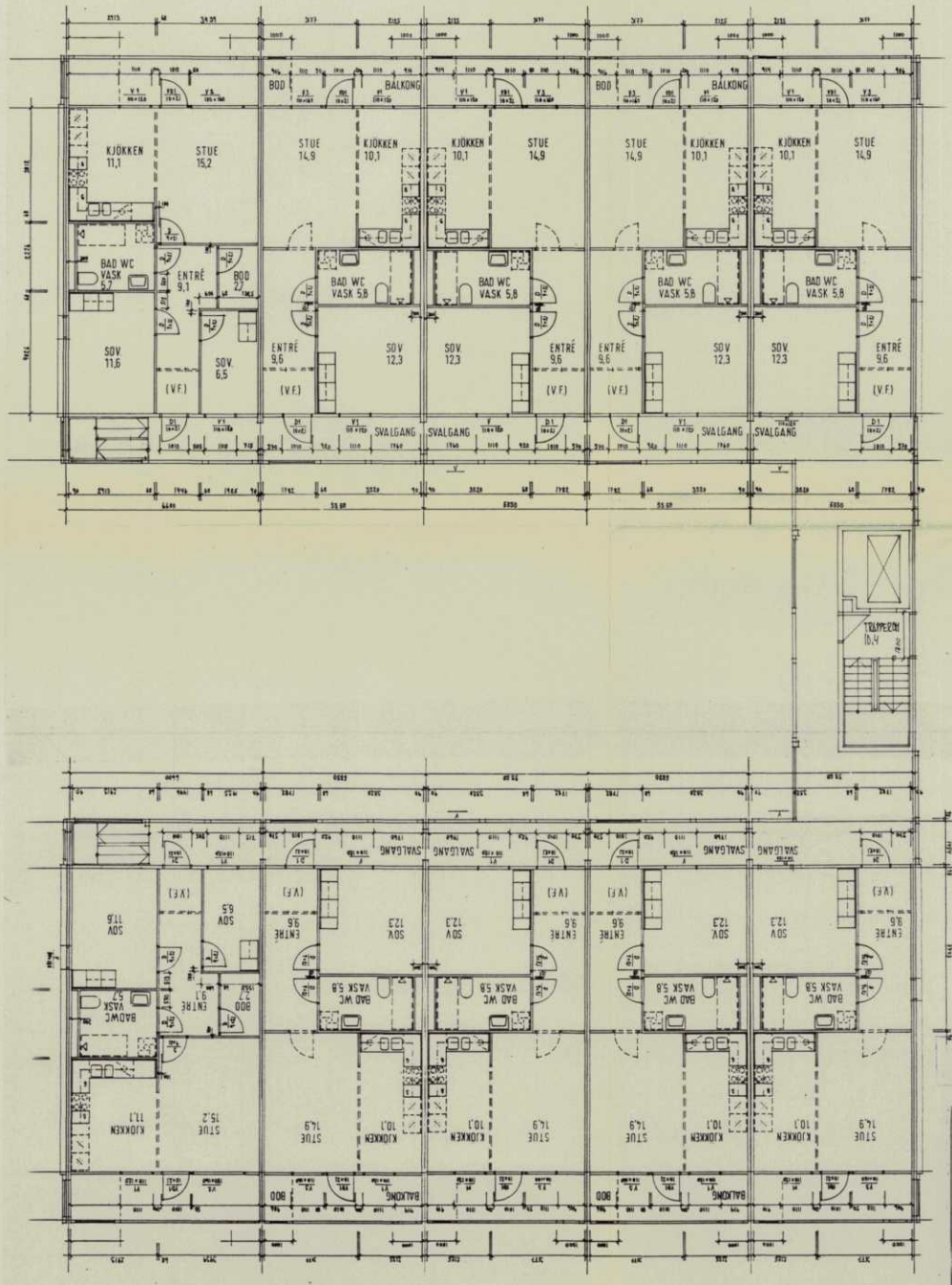
DATO	SIGN	MÅL
22.5.89		1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS

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

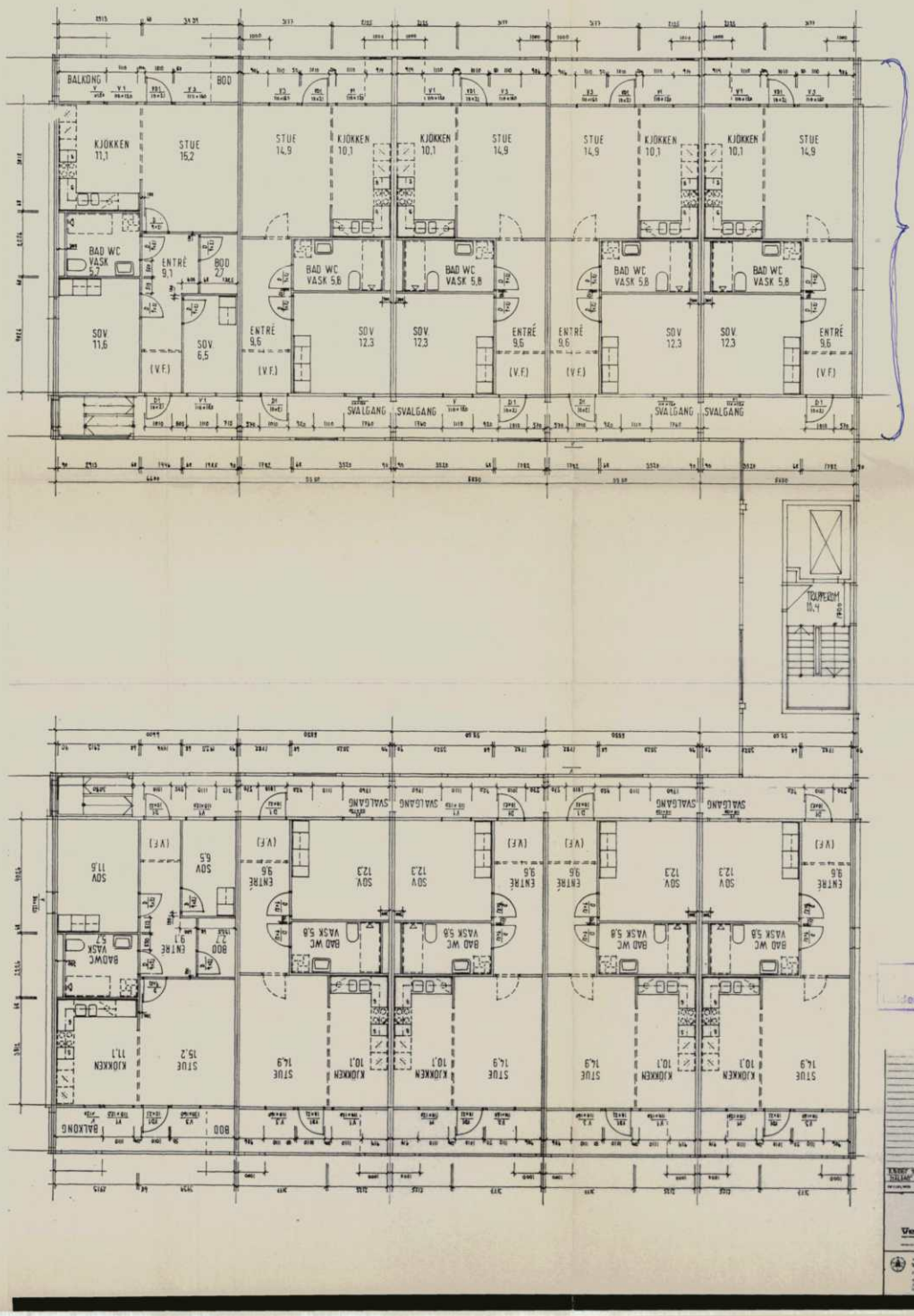


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning AS



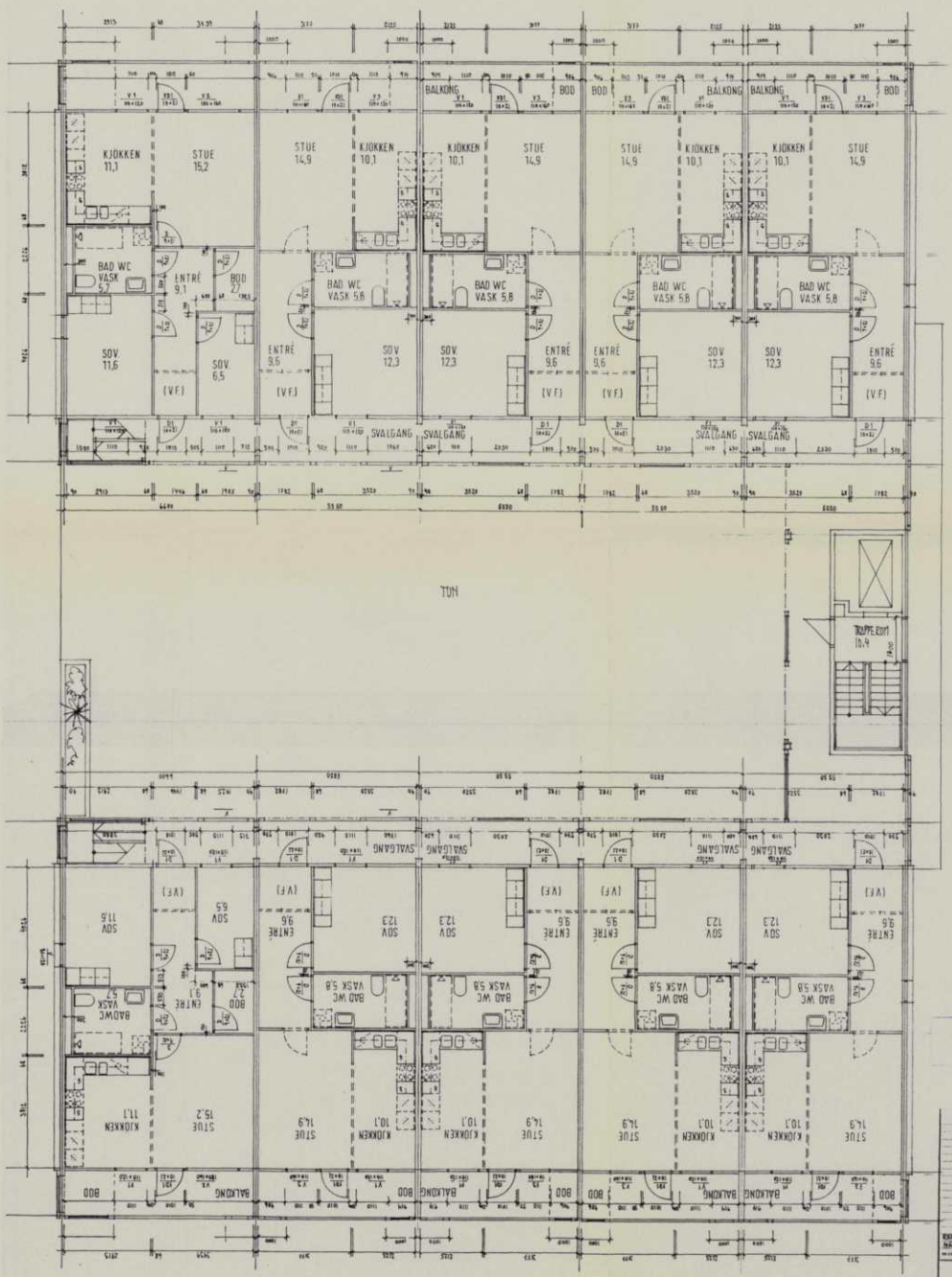
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



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

Dansk Scanning A/S



54,08 m² BRA pr. leilighet

GODKJENT K.K.
Bygningssjefen, den 28/12 - 89

EIGET TAMPEREN BOLIGLAG TAMPEREN

HIELS STUBS BORETTSLAG

Vennesla KOMMUNEFORE

Sivilingeniør Bjørn Stubs A/S

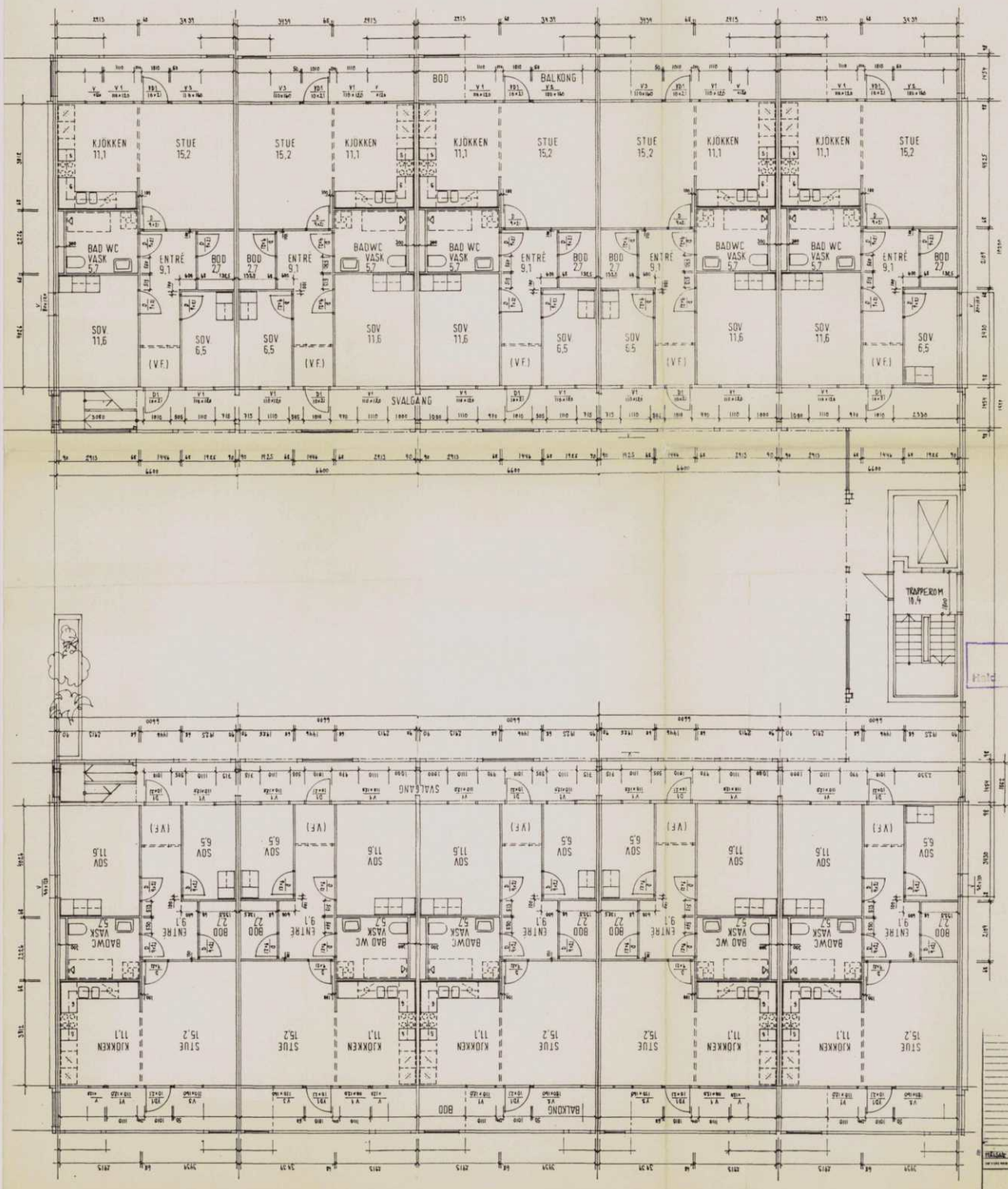
BOVEKST BLOKK

PLAN 1. ETG

22.5.89

1:100

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



Bruksareal 1. Et.

10 leiligh. à 65,28 = 652,80

hus 16,56

Bruksareal totalt.

1.-3 etg leiligh 1958,40

trapp/hus 49,68

kjeller 1259,52

Tilbygn: 2255 + 2255 x 3/6 + 4535 x 1/6 = 9405

AA ↑ 156 m²

GODKJENT

Hals[illegible]sjonen, den 29/9 19 89

NIELS STUBS BORETTSLAG

Vedlikeholdsplan

NORDRE BLOKK.

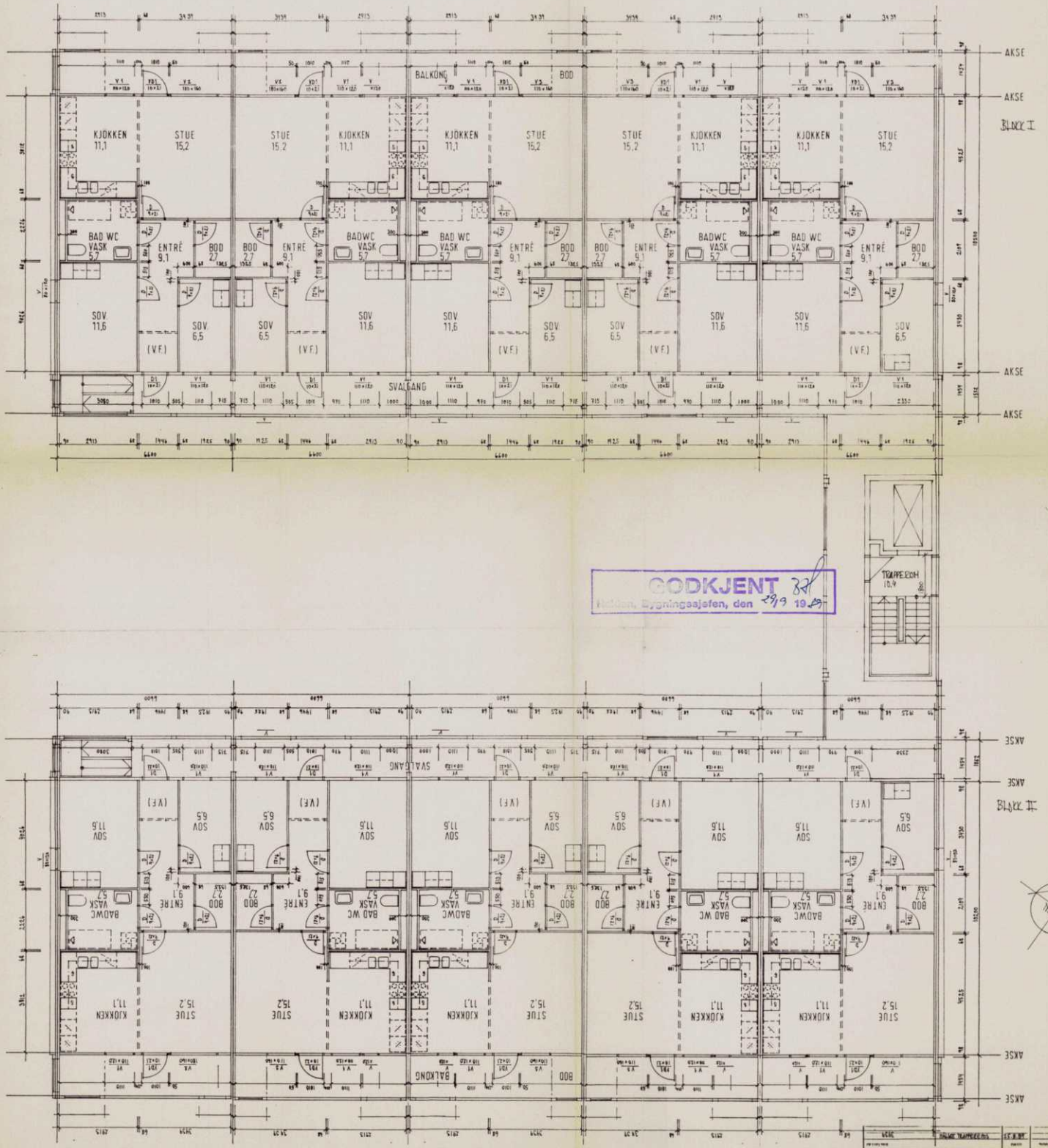
PLAN 1. ETG.

22.5.89

1:100

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

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
Holtålen, Bygningssjefen, den 29/9 19 89

NIELS STUBS BORETTSLAG

Vegard Ulleland Bugge-Møller a.s

HØYERE BLOKK

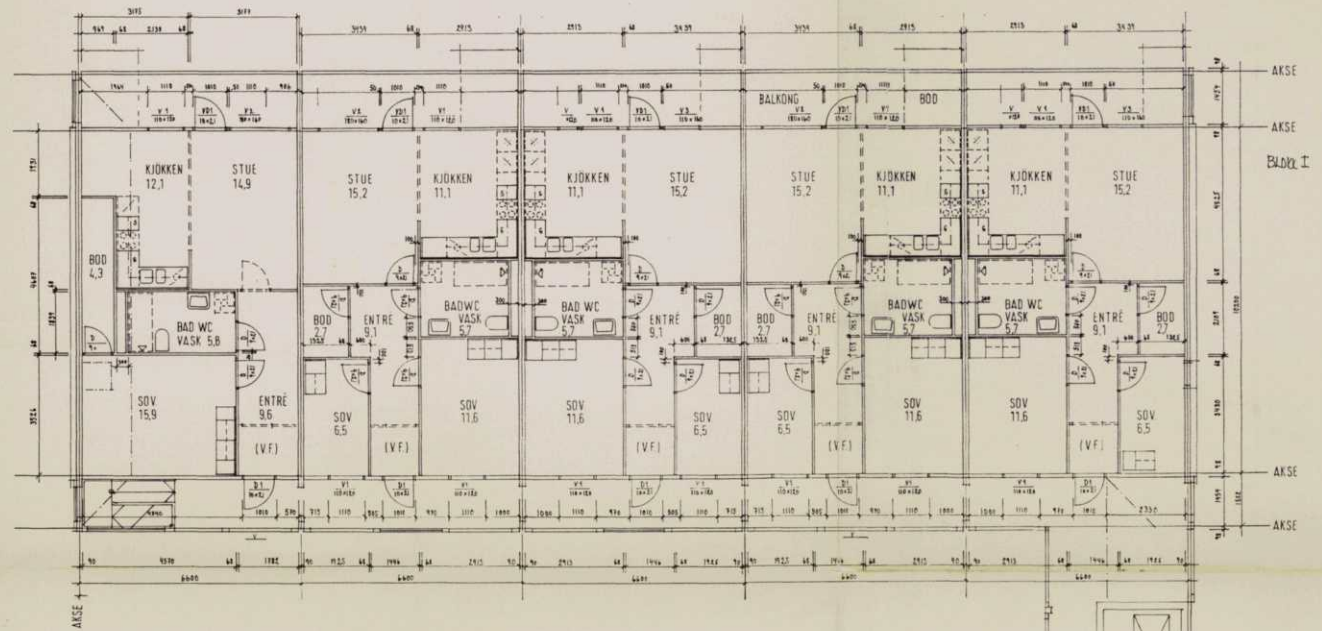
PLAN 2. ETG.

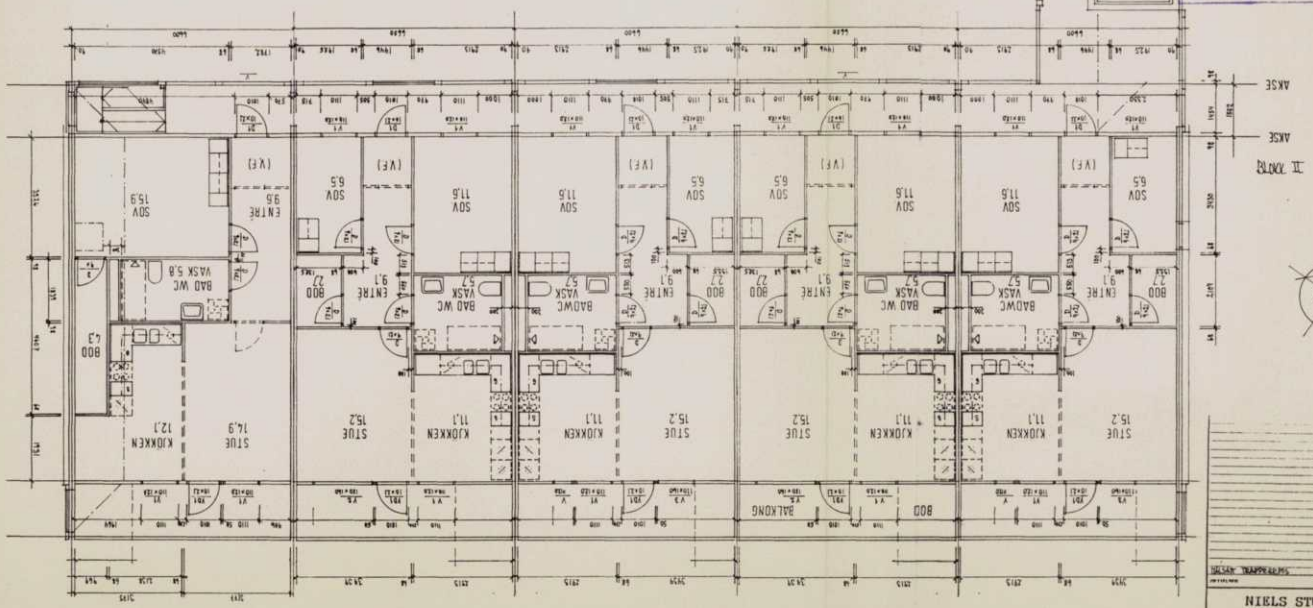
23.5.89

1:100

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

Dansk Scanning A/S





KOPIENT
Halden, B[illegible] den 29/9 1989

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOMTEUTVIKLING

NORDRE BLOKK

3. ETG.

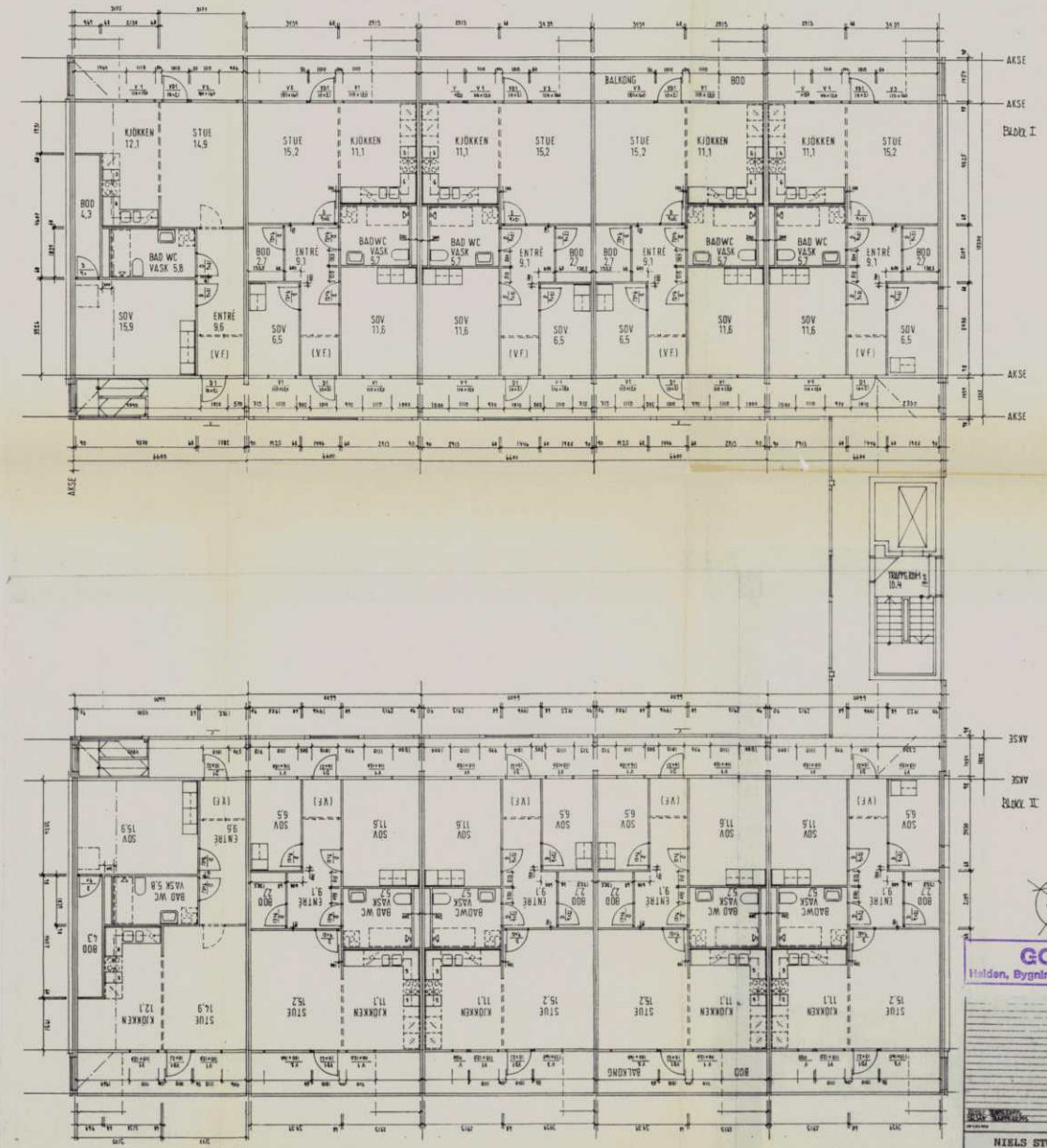
23.5.89

1:100

Tegning Opplad Bugge-Møller a.s

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

Dansk Scanning A/S

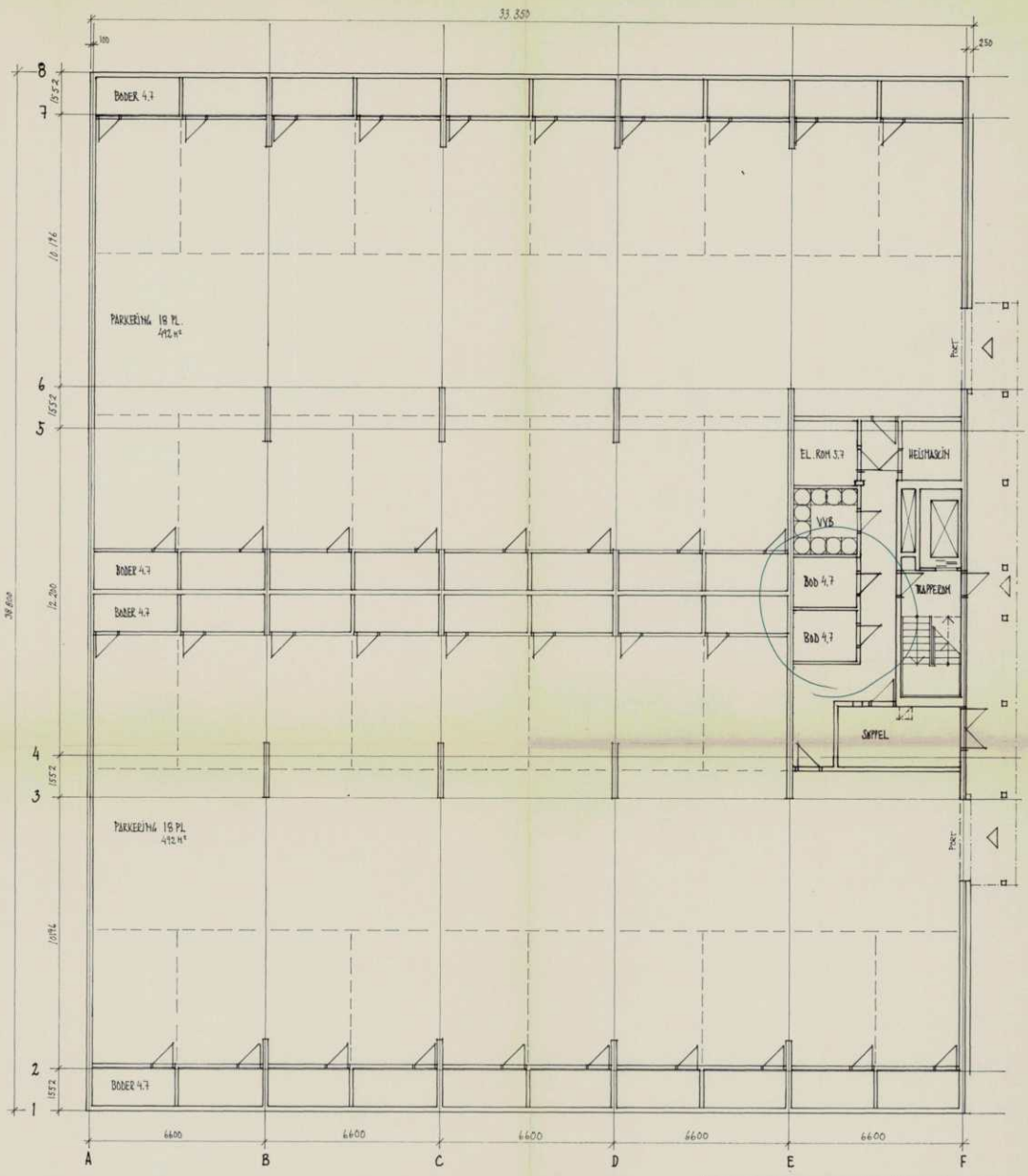


GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 28/12 1989

NIELS STUBS BORETTSLAG

NYBYGGE BLOKK

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



GODKJENT
Plan- og Byggingssjefen, dato 17/12 90

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke IDEALENTREPRISE

Vera og Øyvind Stuge-Møller a.s

NORDRE BLOKK – PLAN U.ETG.

DATO 19.10.89

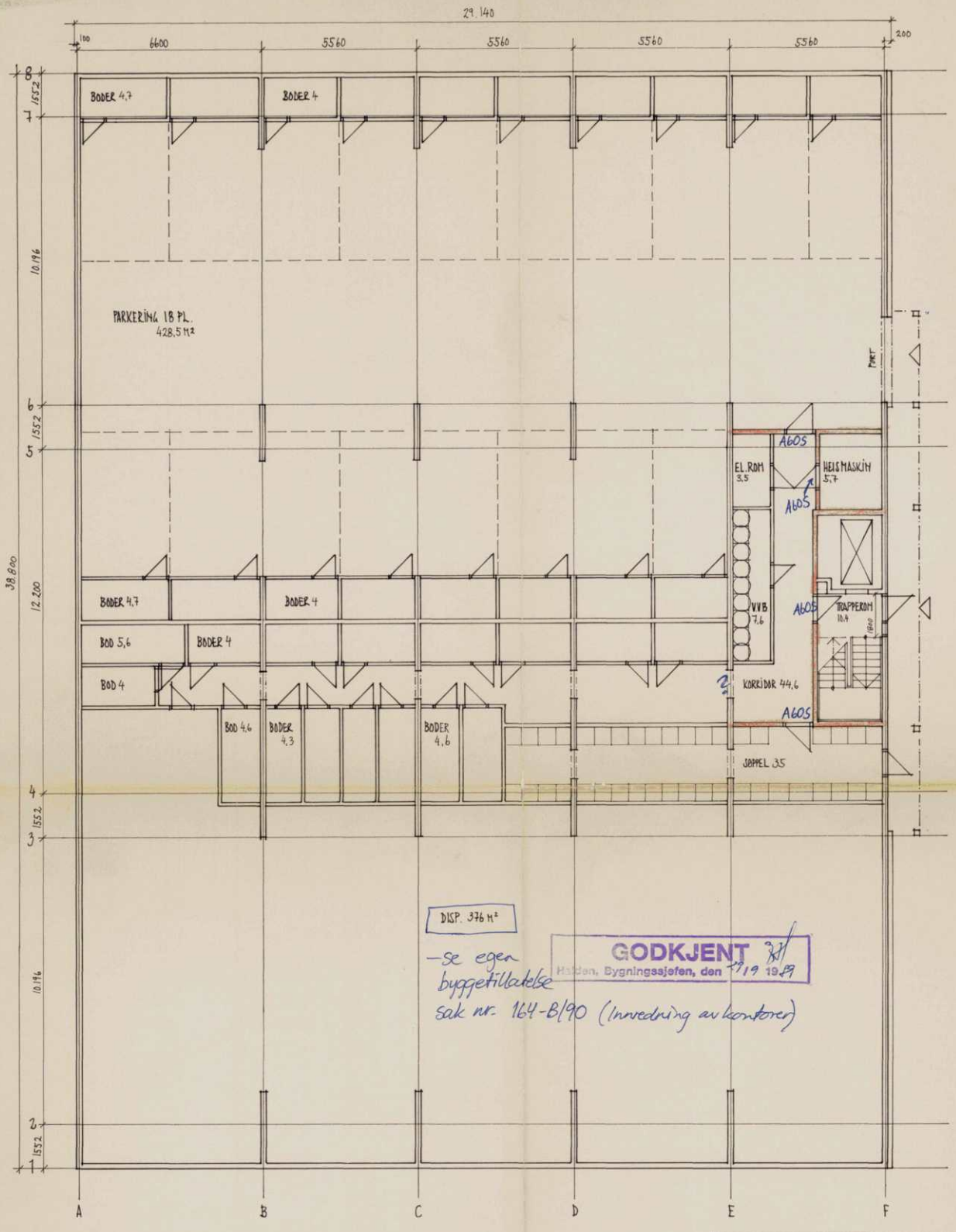
MÅL 1:100

TEGN. NR. 102

REVISJON A

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

Dansk Scanning A/S



Bruksareal : 1098,24

DISP. 376 M²

-se egen byggetillatelse sak nr. 164-B/90 (Innredning av kontorer)

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 27/9 1989

MÅLFAR TRAPPEREPOS	5.8.89			
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL RETTELSER	INDEKS

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

ORIENTERINGSSKISSE

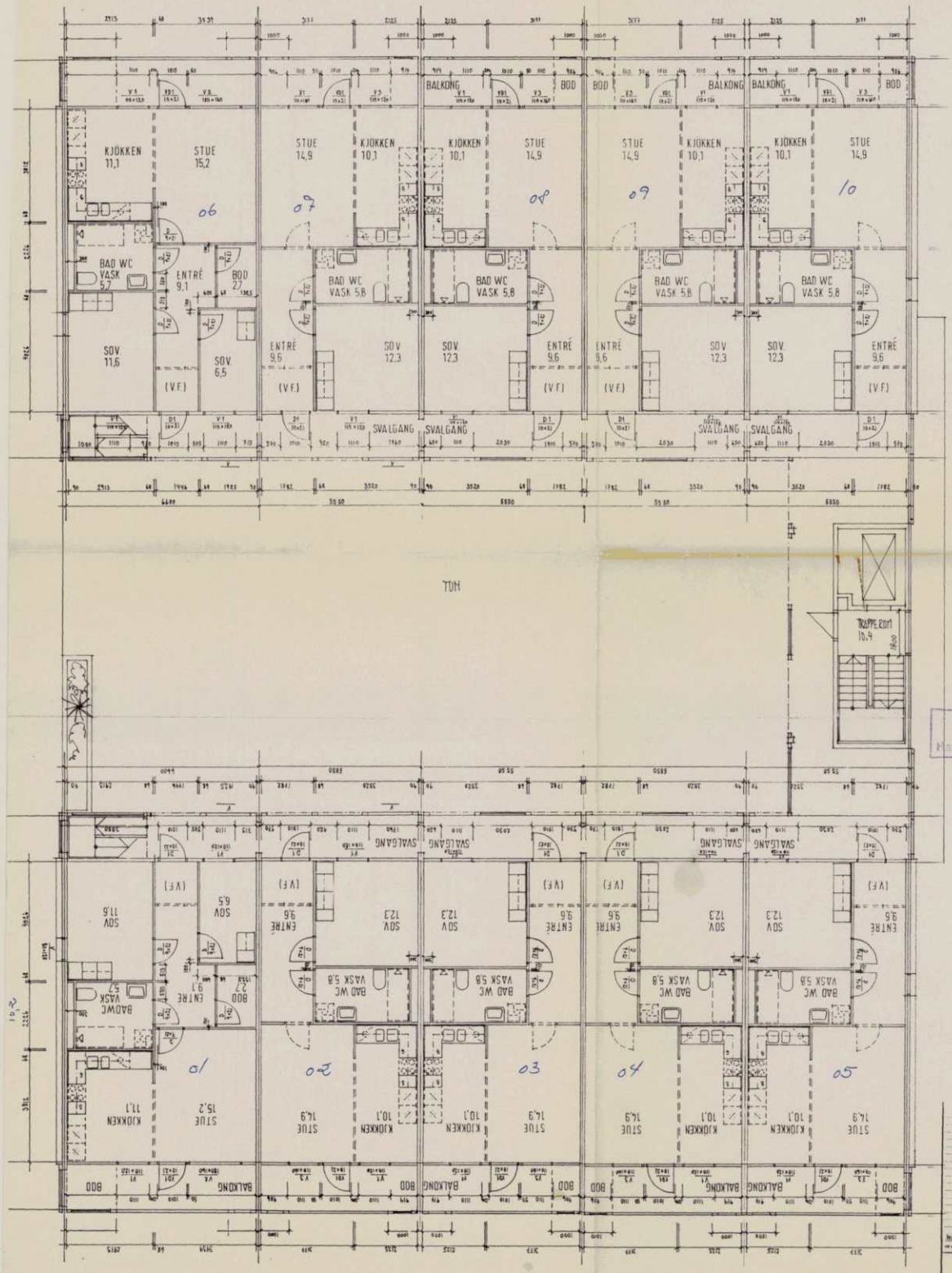
SØNDRE BLOKK - PLAN U. ETG.

DATO	SIGN	MÅL
22.5.89		1:100
SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS

Vern og Øyvind Songe-Møller a.s

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

Dansk Scanning A/S



Bruksareal:

1. etg.:

2 leilgh. à 65,28 = 130,56

8 - " à 54,57 = 436,56

567,12

hvis 16,56

Bruksareal totalt.

1.-4. etg. leilgh. 2268,48

trapp/rom 66,24

tjeller 1098,24

Tilegn: 2615 + 2615 + 3215 = 7137,10

AA = 1814 m²

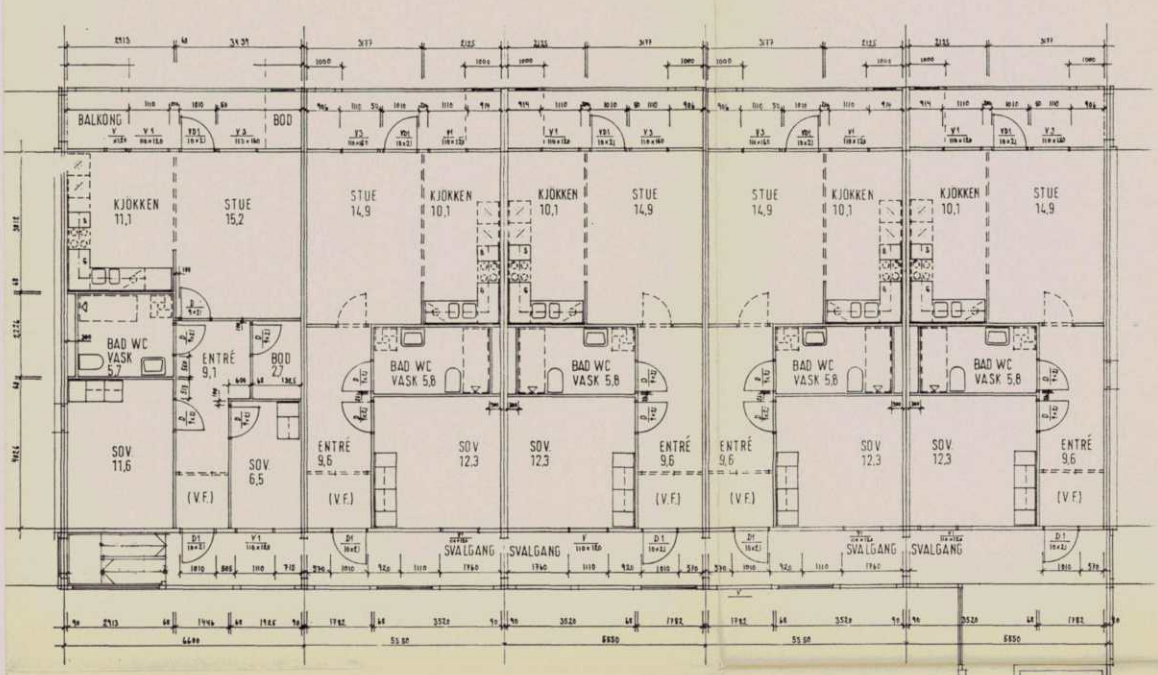
GODKJENT

Halden, Bygningssjefen, den 7/9 1989

NIELS STUBS BORETTSLAG	SØNDRE BLOKK	
Vedlegg	PLAN 1. ETG.	
Sivilingeniør Hugo Møller A.S.	22.5.89	1:100

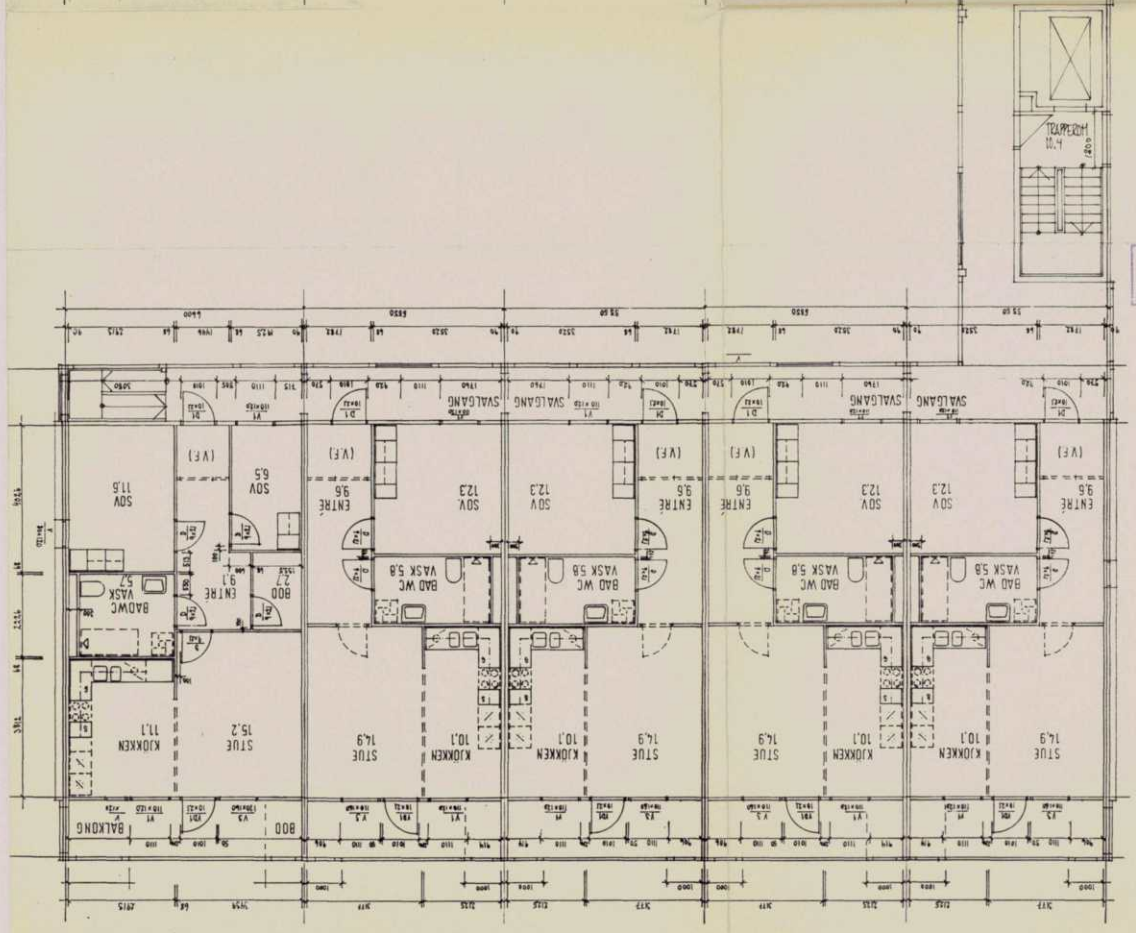
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Bruksareal 2 etg.

2 leilgh. a 64,38 = 130,76
1 + a 54,53 = 436,36
567,12
16,52



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 29 9 1989

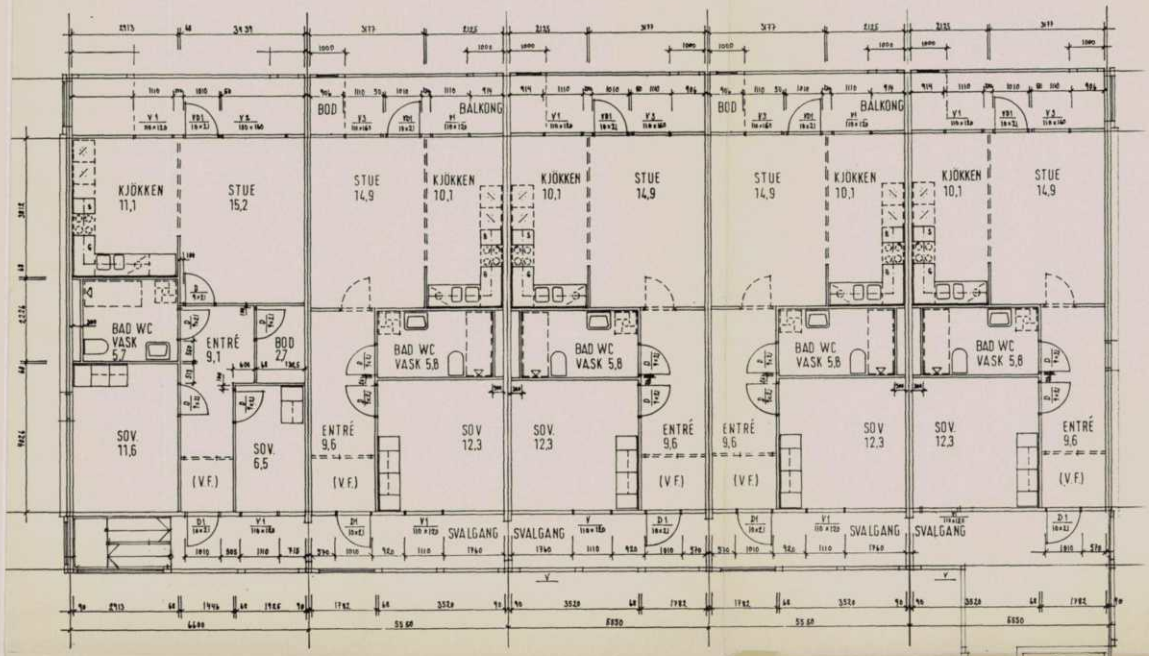
NIELS STUBS BORETTSLAG

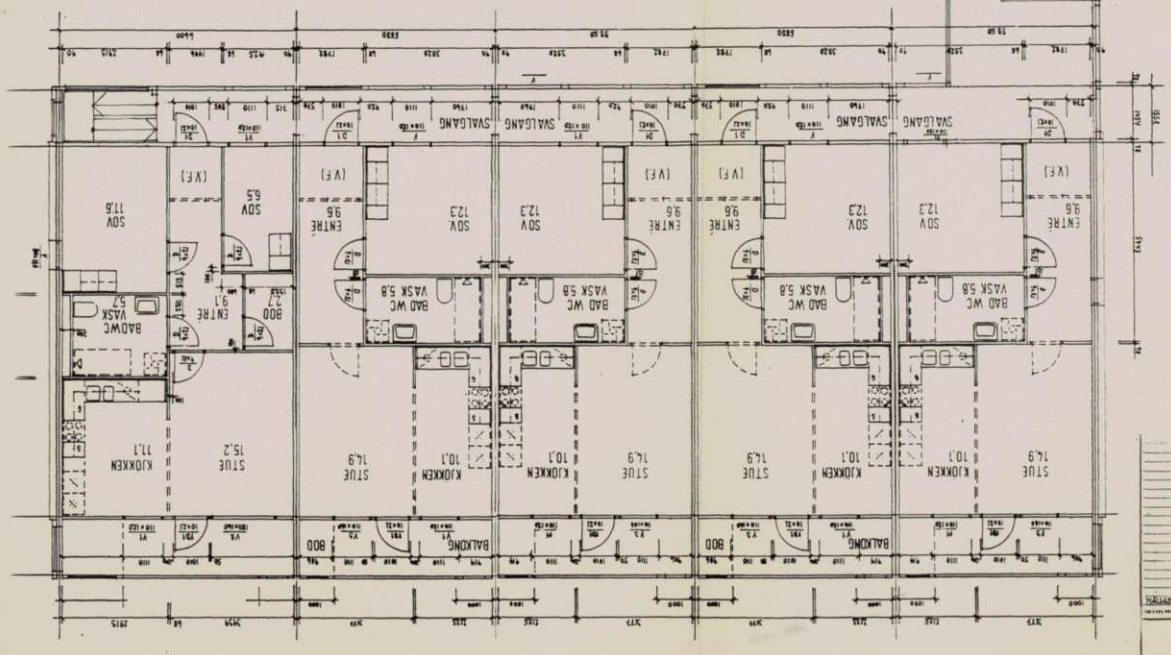
Vedlikeholdsplan

Vea og Øyvind Snøge-Møller a.s

SØNDRE BLOKK
PLAN 2 ETG.
22.5.89
1:100

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





TRAPPEROM 10,4

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 2/9 1987

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOMTEUTVIKLING

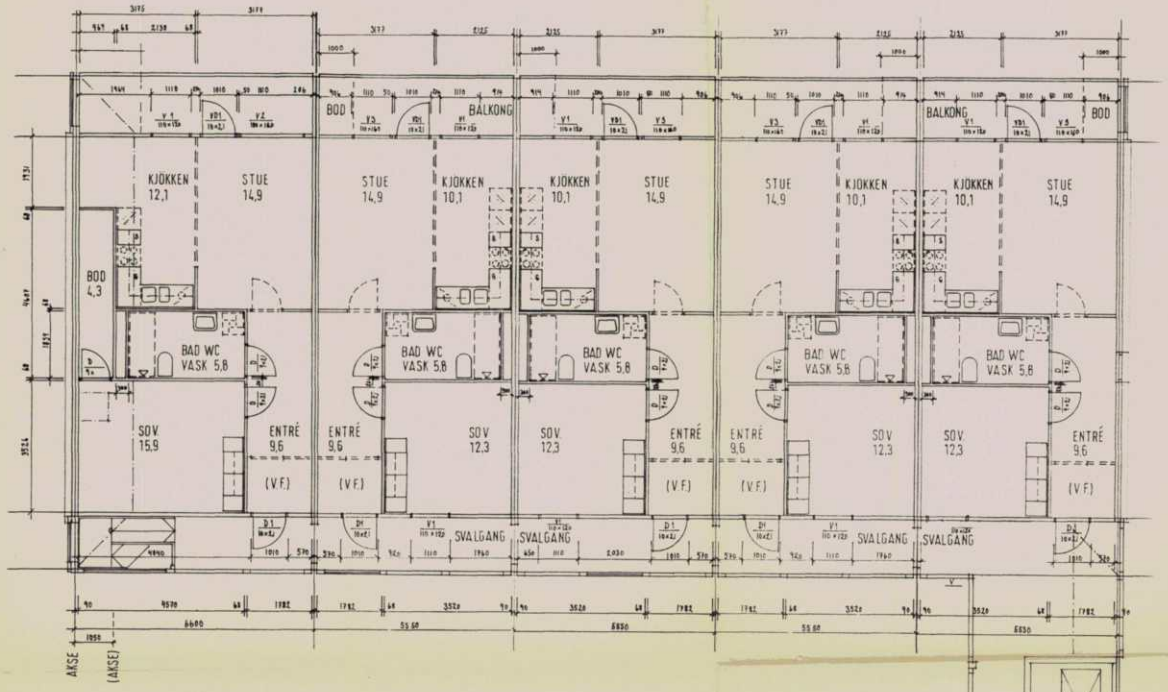
Vren og Dyvind Stoge-Mellve a.s

ØSTRE BLOKK
PLAN 3. ETG.

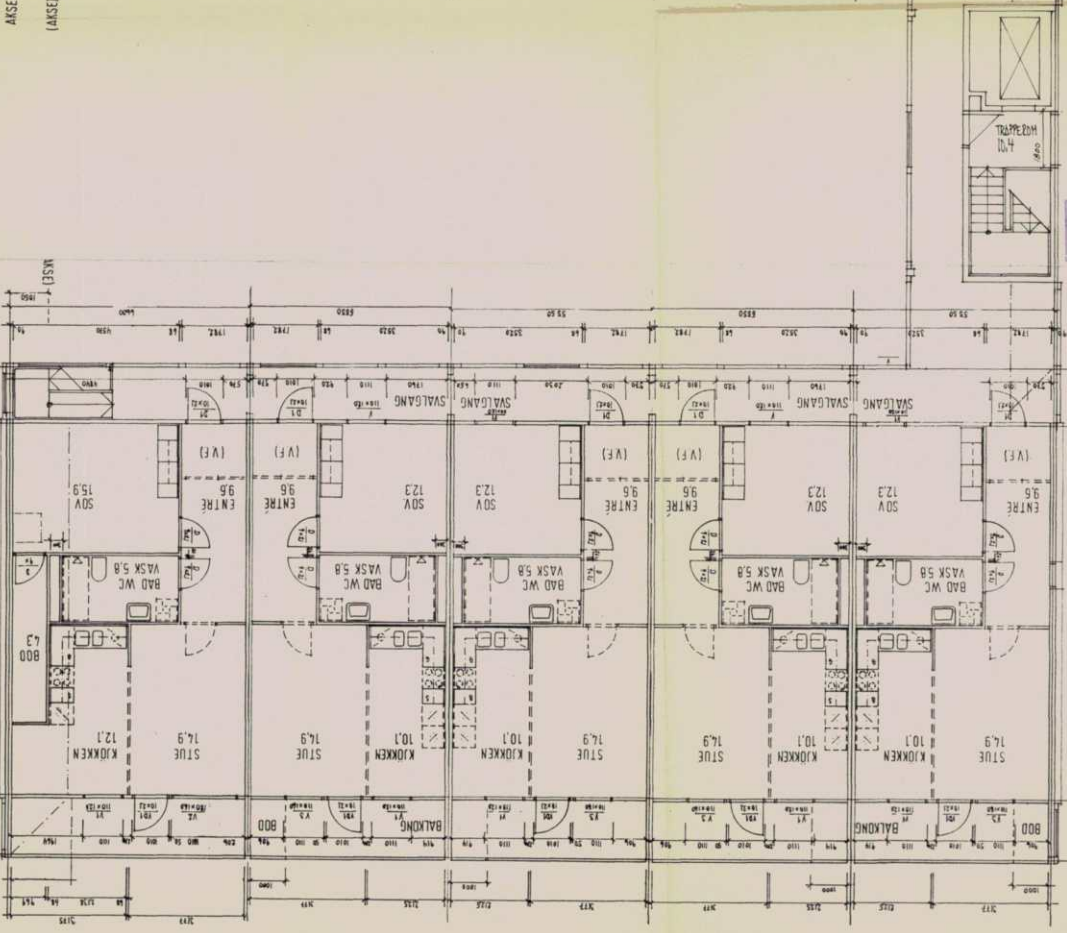
DATO 22.5.87

1:100

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



Bruksareal som 1. etg.



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 29/9 1989

NIELS STUBS BORETTSLAG

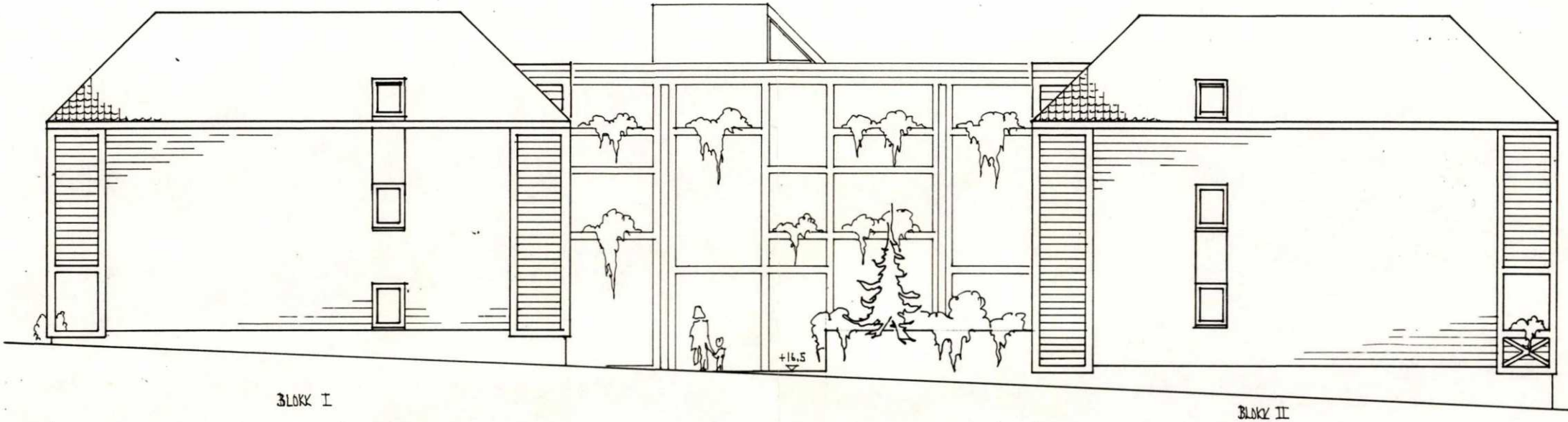
Vedlikeholdsfritt

SØNDRE BLOCK
PLAN 4 ETG.
22.5.89
1:100

Vern og Tyvitol Bugge-Møller a.s

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

Dansk Scanning A/S



BLOKK I

BLOKK II

8 7 6 5 4 3 2 1

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 29/9 19 89

NIELS STUBS
BORETTSLAG

Veidekke IDIALEN TIEFTISE

Vera og Øyvind Bonge-Møller a.s

NORDRE BLOKK
FASADE MOT VEST

DATO 22.5.89

1:100



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 29/9 1989

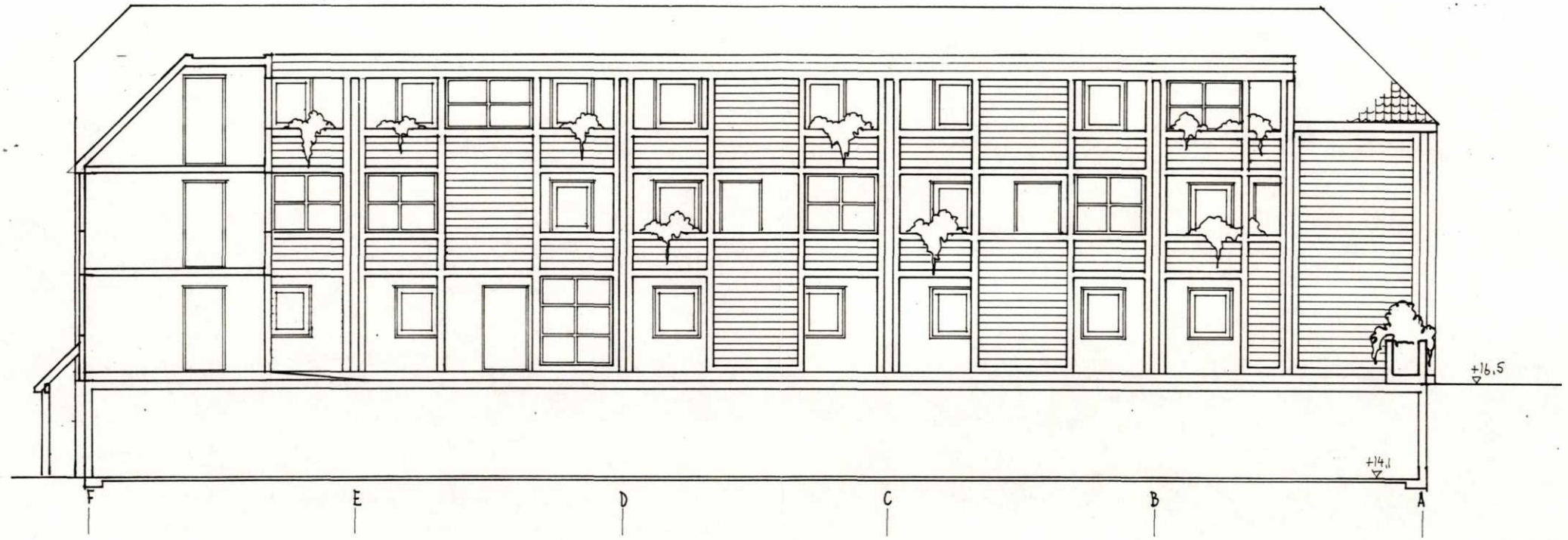
NIELS STUBS
BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

Vern og Øyvind Bonge-Møller a.s

NORDRE BLOKK
FASADE MOT ØST

DATO 22.5.89
MÅL 1:100



GODKJENT
Kristiansand Bygningsasjefen, den 29/9 1989

NIELS STUBS
BORETTSLAG

Veidekke IDIALEIMPIISE

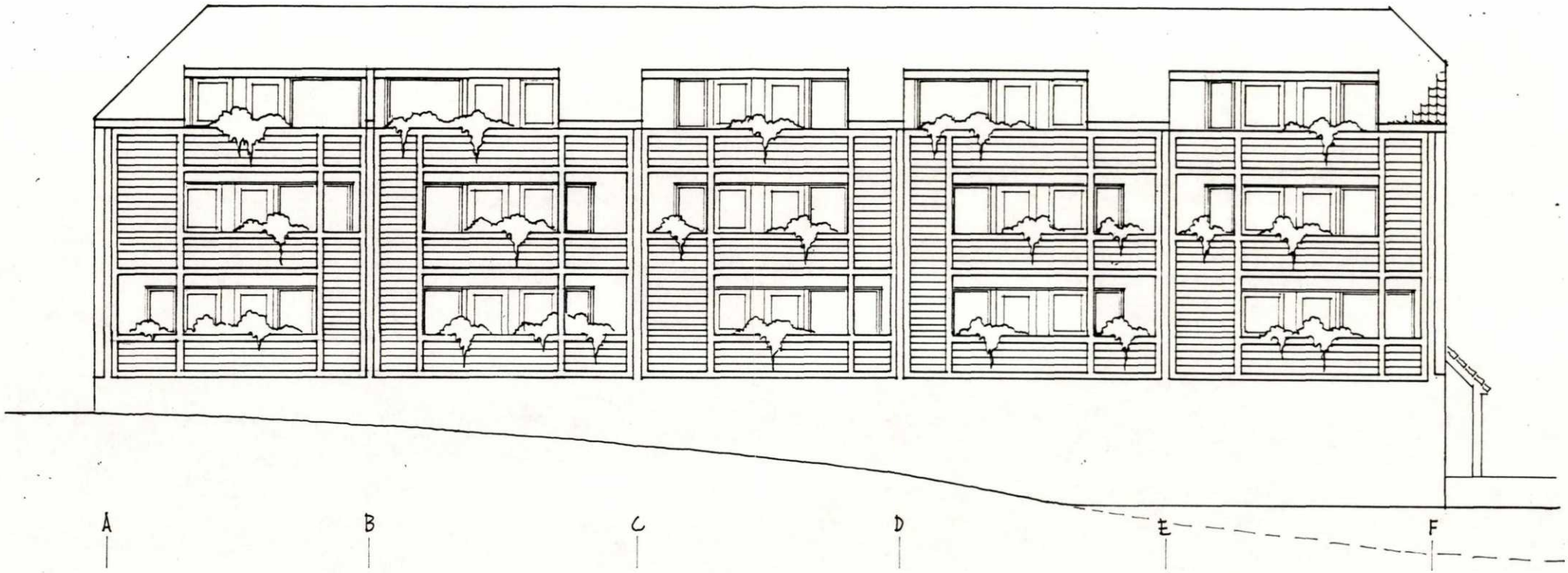
Vern og Øystein Bouge-Møller a.s

NORDRE BLOKK II

FASADE MOT NORD

DATO 22.5.89

MÅL 1:100



GODKJENT
Holsen, Bygningssjefen, den 29/9 1989

NIELS STUBS
BORETTSLAG

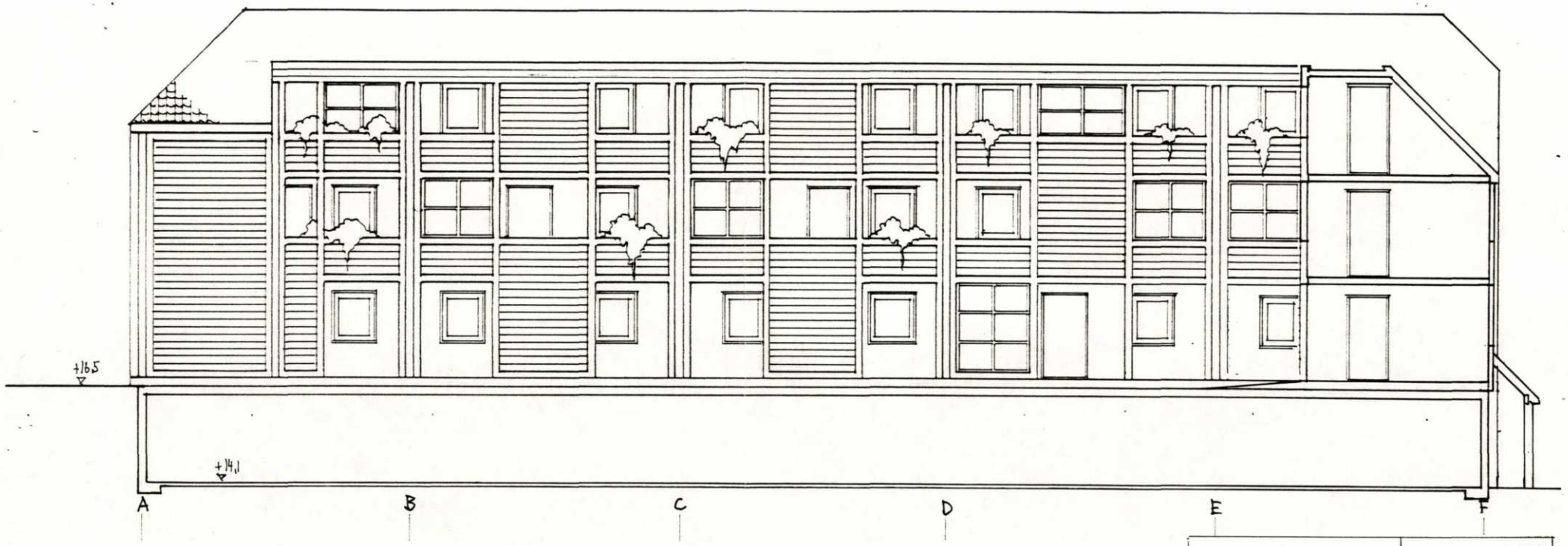
Veidekke Idealentreprise

Nordre blokk II

Fasade mot syd

22.5.89

1:100



GODKJENT
Holsen, Bygningssjefen, den 29/9 1989

NIELS STUBS BORETTSLAG

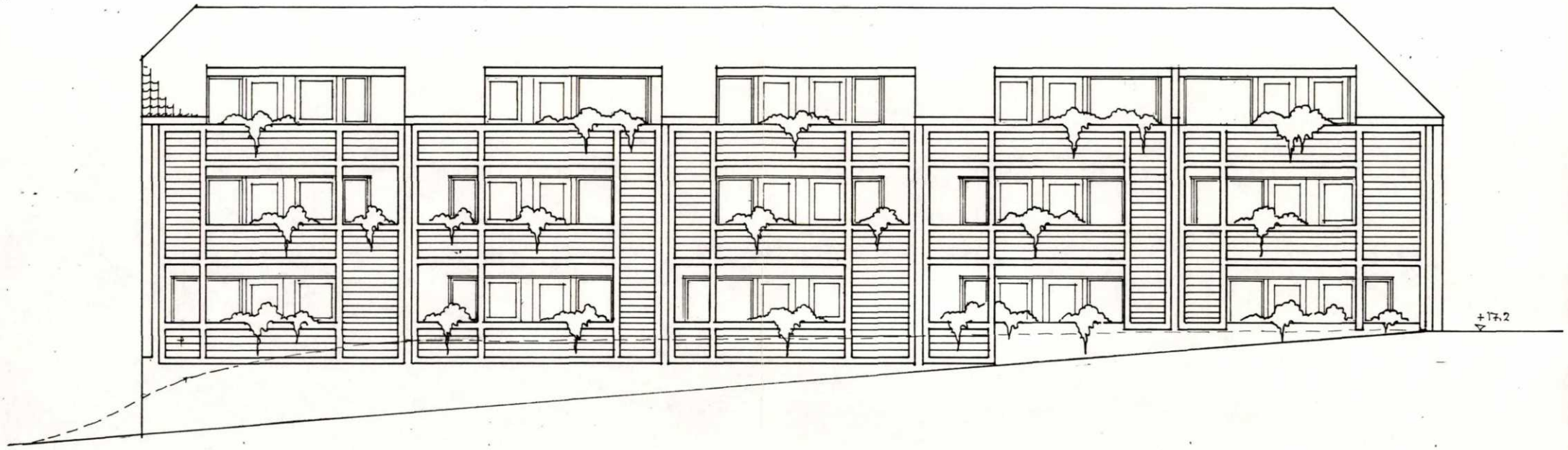
Veidekke BOLIGUTVIKLING

NORDRE BLOKK I

FASADE MOT SYD

DATO 22.5.89

SKALA 1:100



F E D C B A

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 29/9 1989

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke IDIALENTREPRISE

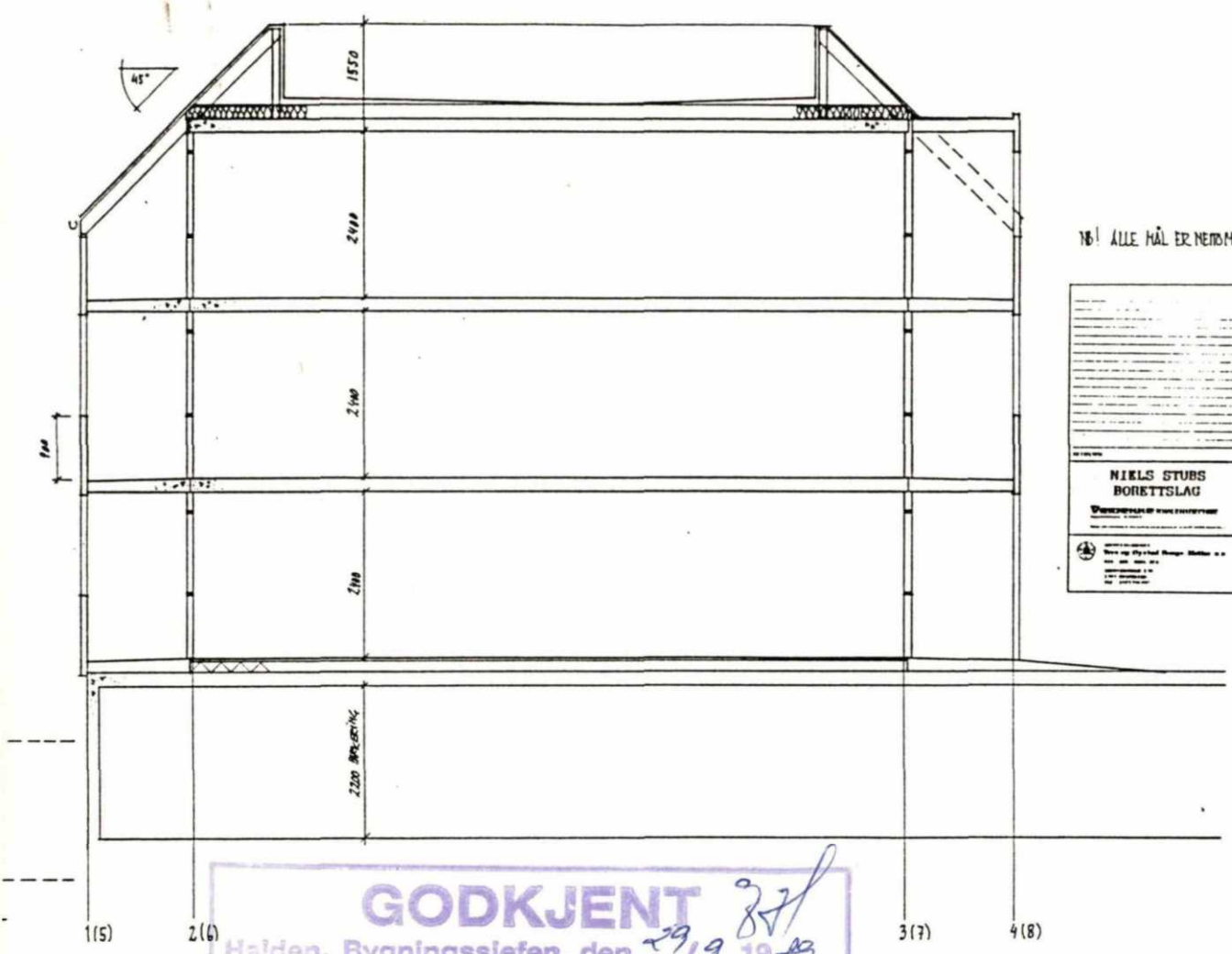
Vera og Øyvind Bunge-Møller a.s

NORDRE BLOKK I

FASADE MOT NORD

22.5.89

1:100



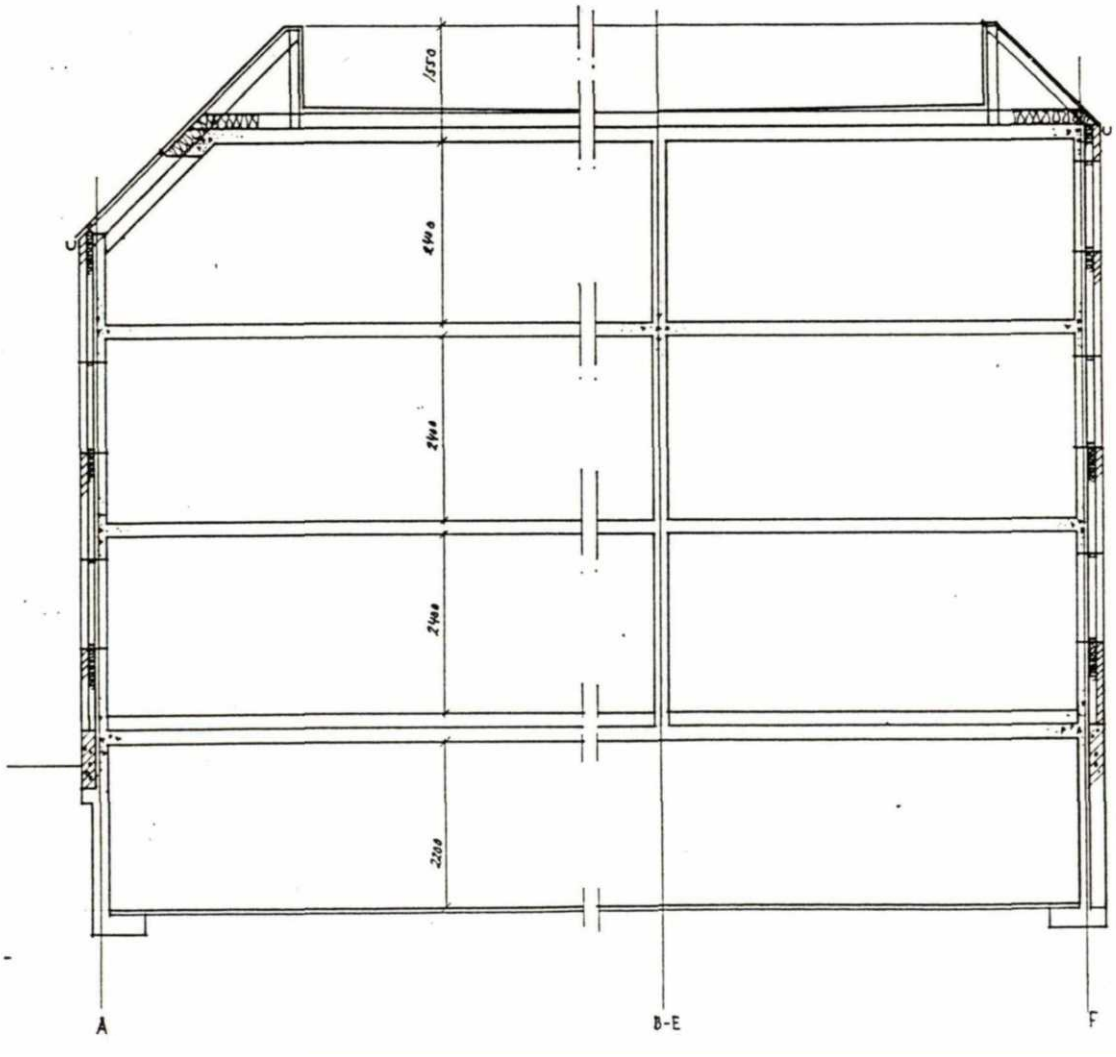
NB! ALLE MÅL ER NETTOMÅL

NIELS STUBS BORETTSLAG

NORDRE BLOCK - TVERRSNITT

22.5.89 1:50

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 29/9 1989



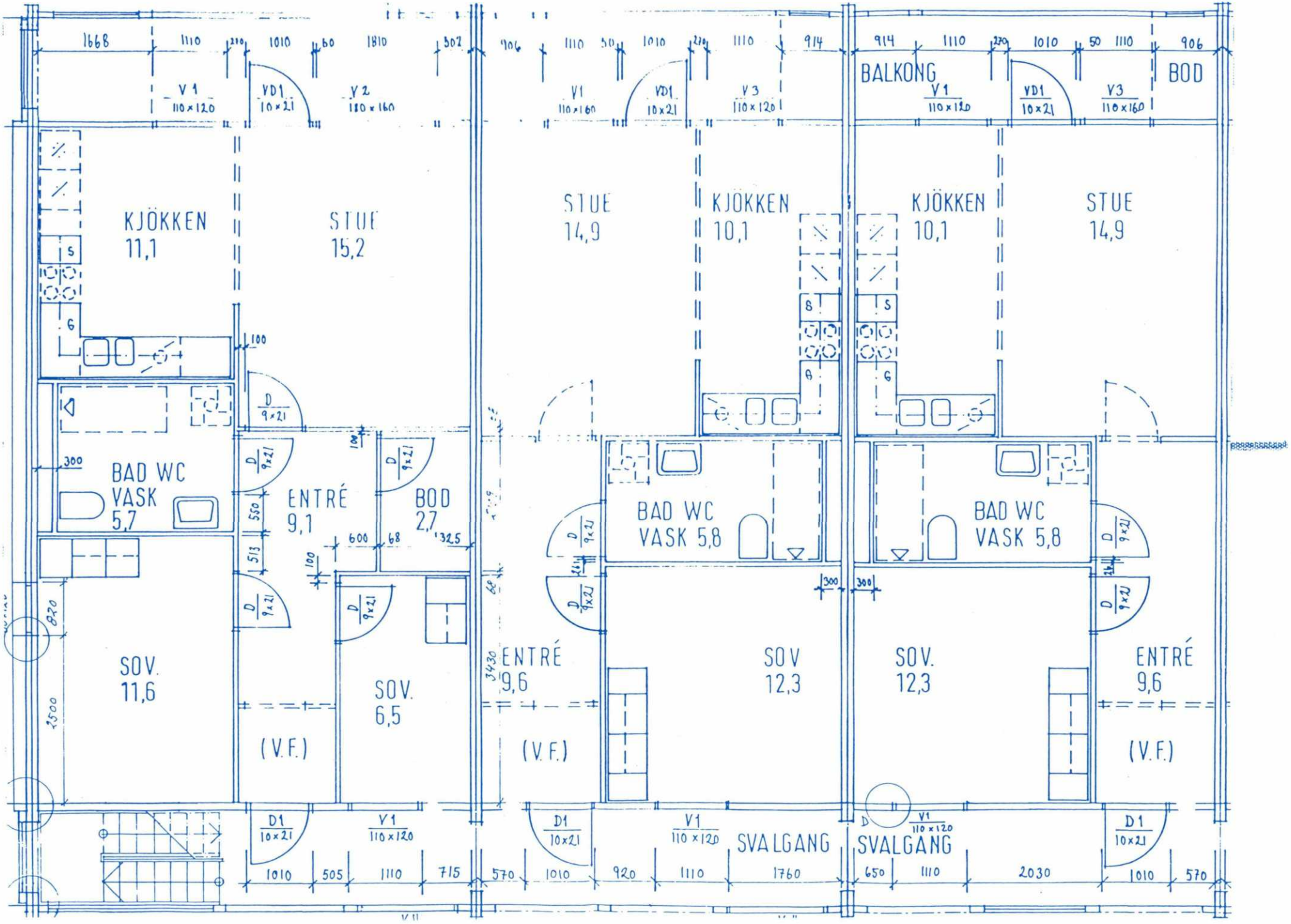
NB! ALLE MÅL ER NETTOMÅL

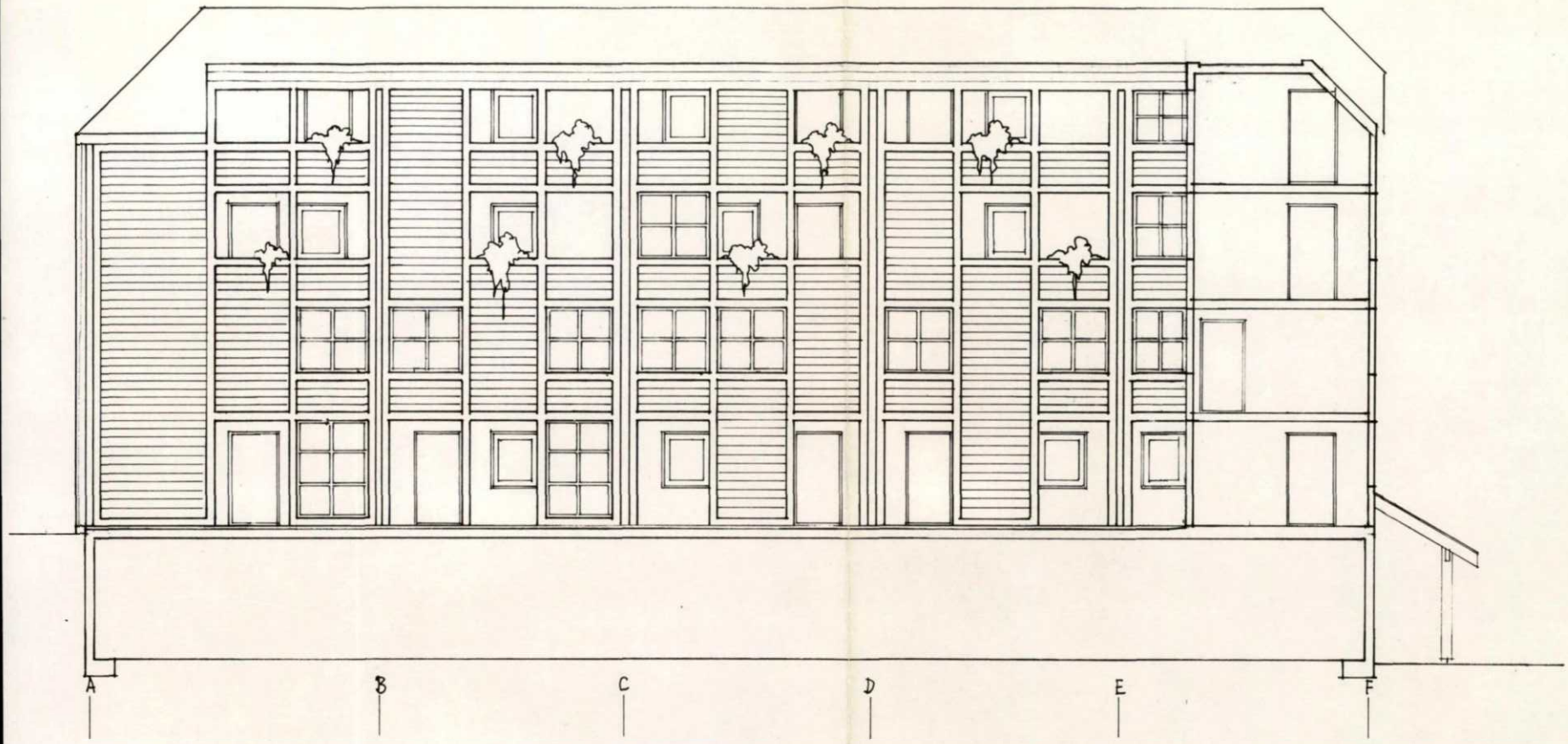
NIELS STUBS BORETTSLAG

NORDRE SØNDRE BLOCK

LANGSNITT

22.5.89 1:100


KJØKKEN
11,1
STUE
15,2
BAD WC
VASK
5,7
ENTRÉ
9,1
BOD
2,7
SOV.
11,6
SOV.
6,5
(V.F.)
STUE
14,9
KJØKKEN
10,1
BAD WC
VASK 5,8
ENTRÉ
9,6
SOV
12,3
(V.F.)
SVALGANG
KJØKKEN
10,1
STUE
14,9
BAD WC
VASK 5,8
SOV.
12,3
ENTRÉ
9,6
(V.F.)
SVALGANG
BALKONG
BOD
V1
110×120
VD1
10×21
V2
180×160
V3
110×120
D1
10×21
D
9×21



GODKJENT
Moss, Byningssjefen, den 27/6 1990

RETTET 2. GANG. 9.2.90. A

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

SØNDRE BLOKK I

FASADE MOT SYD

Vern og Gyvind Bouge-Møller a.s

M.10.89 1:100

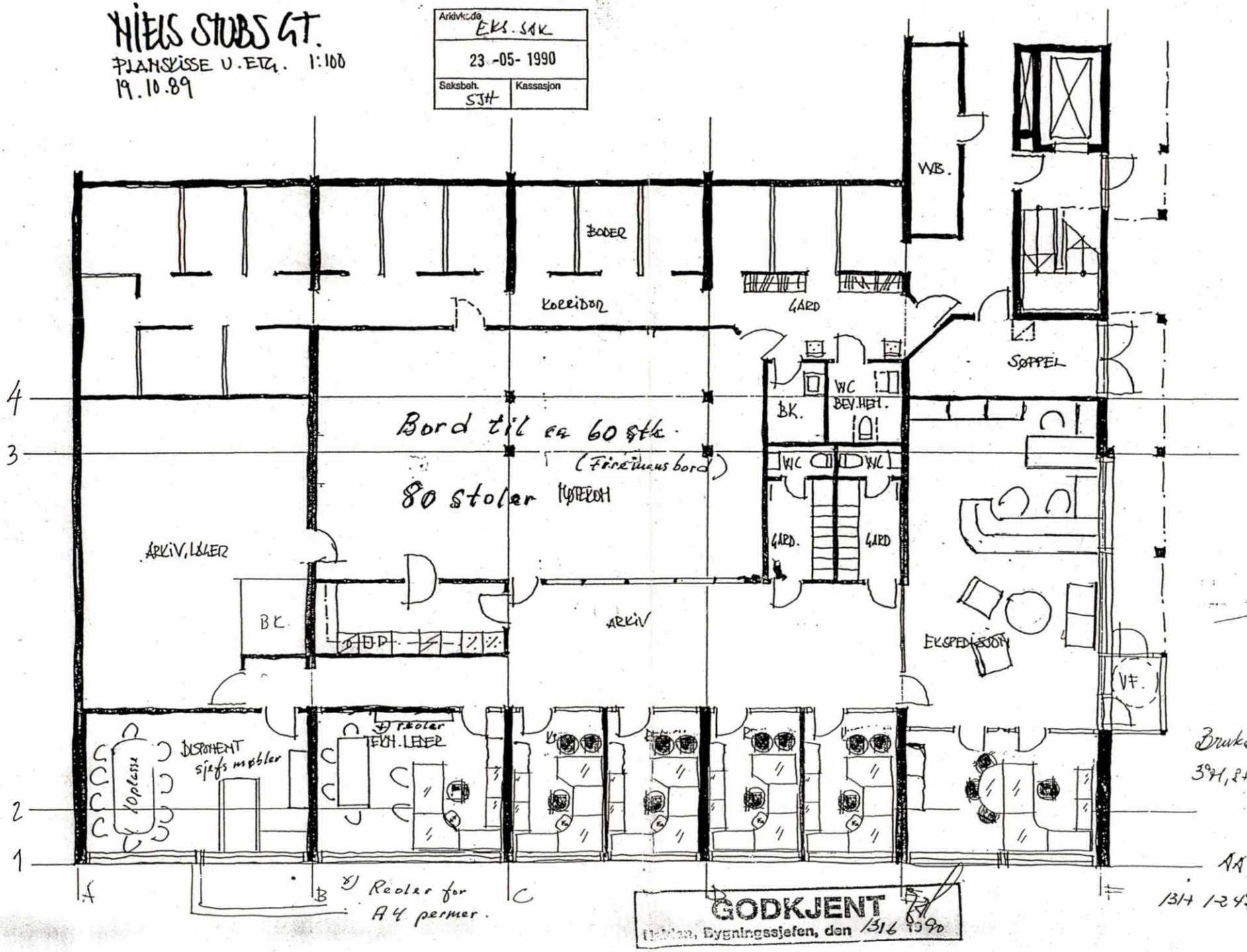
309 A

NIELS STUBS GT.

PLANSKISSE U. ETG. 1:100

19.10.89

Arkivkode	EKS. SAK
23.-05- 1990	
Saksbeh. SJH	Kassasjon



GODKJENT

Holden, Bygningssjefen, den 13/6 1990

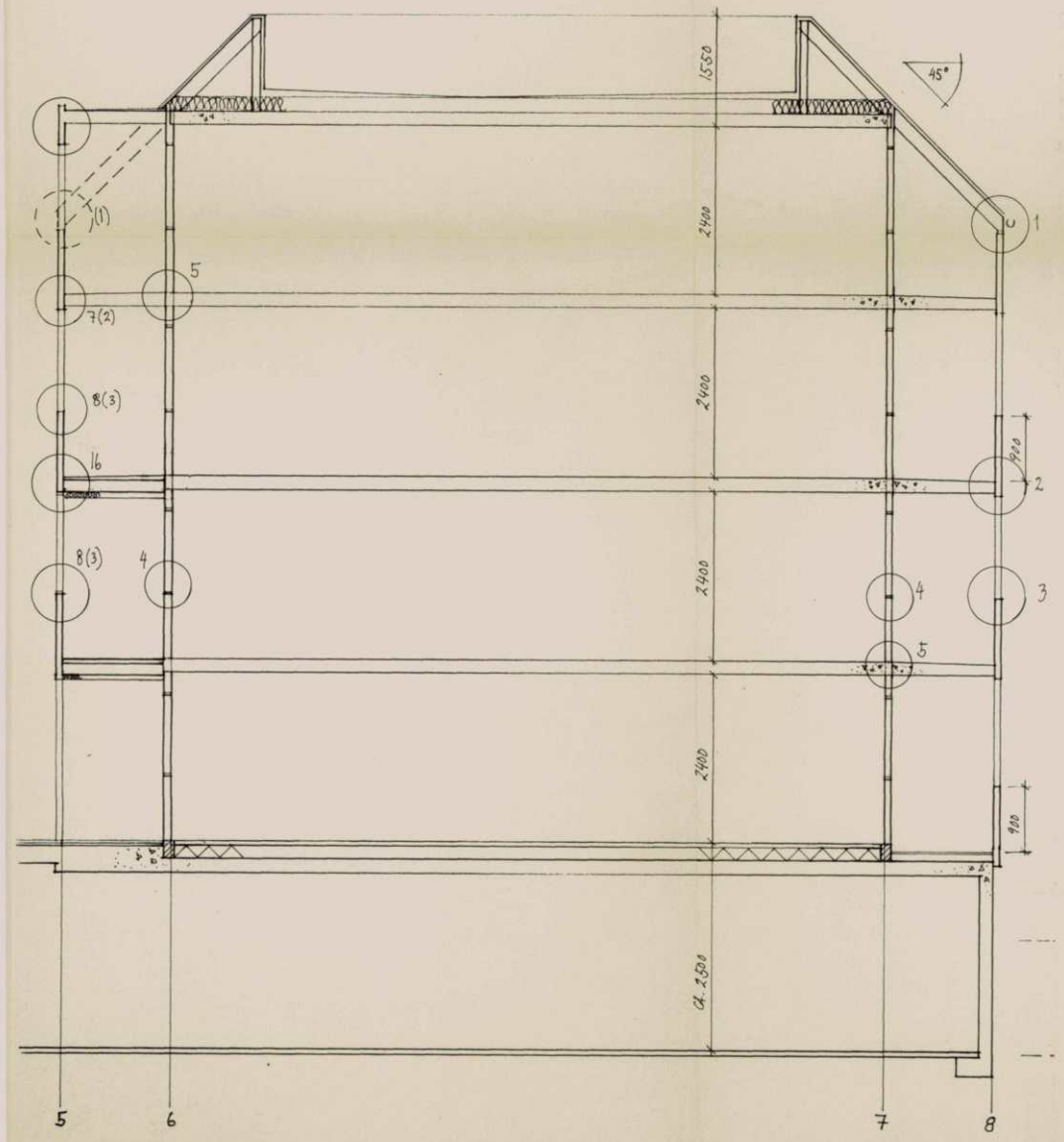
Bruksareal:

391,8 + 23,12 + 14,0

= 428,92

AA ~ 409 M²

13/4 1247 = 1372,-



GODKJENT 27-6 90

NB! ALLE MÅL ER NETTOMÅL

RETTET ØVALL. 2 EG.	9.2.90			A
NETTELNR	DATO	SIGN	ANTALL NETTELNR	INDEKS

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

ORIENTERINGSTEGNING

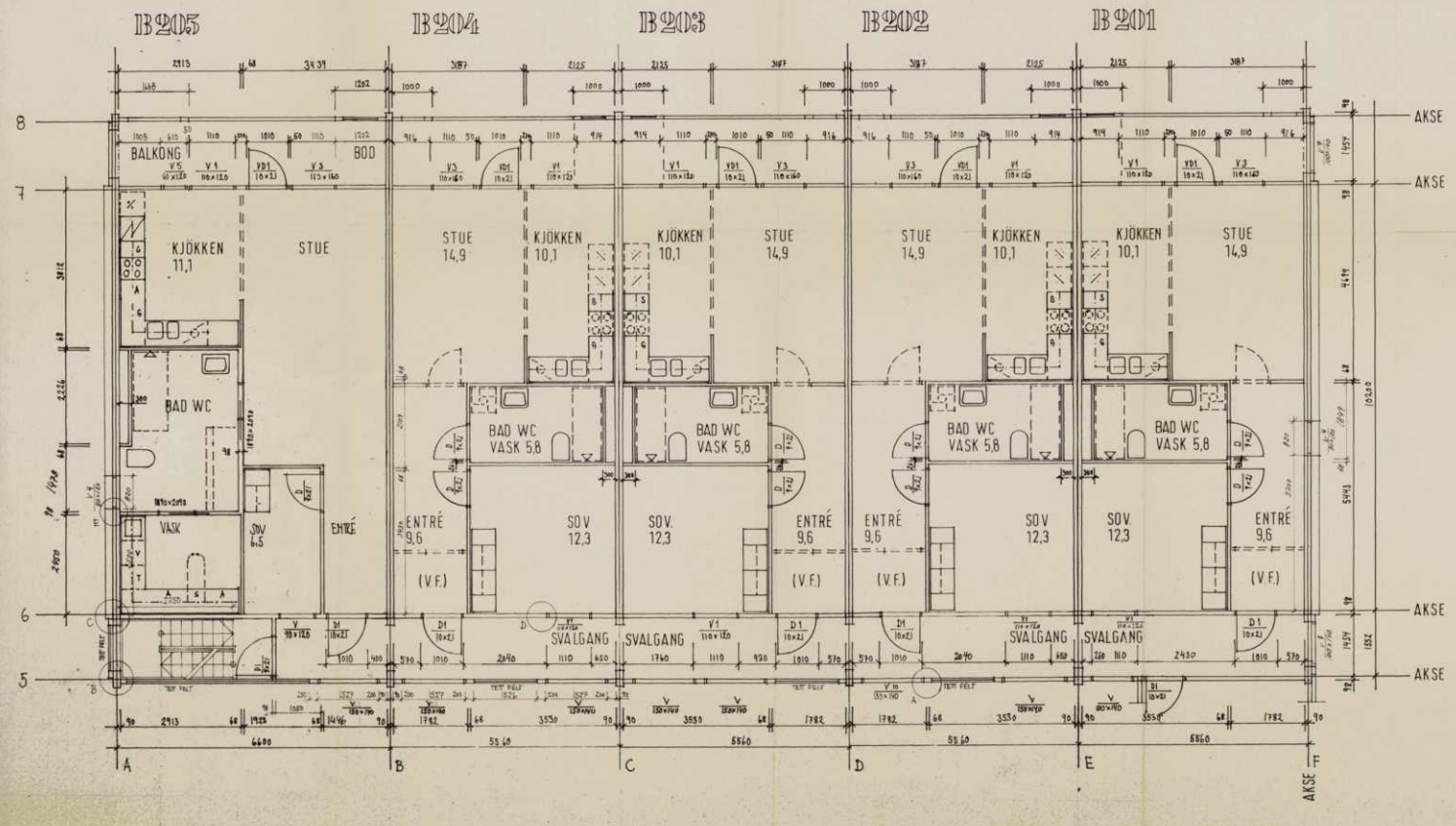
SØNDRE BLOKK I - TVERSNITT

Arne og Øyvind Bonge-Møller a.s

DATO	SIGN	MÅL
19.10.89		1:50
SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	204	A

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

Dansk Scanning A/S



GODKJENT

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

PLAN 2. ETG. - SØNDRE BLOKK (I) B

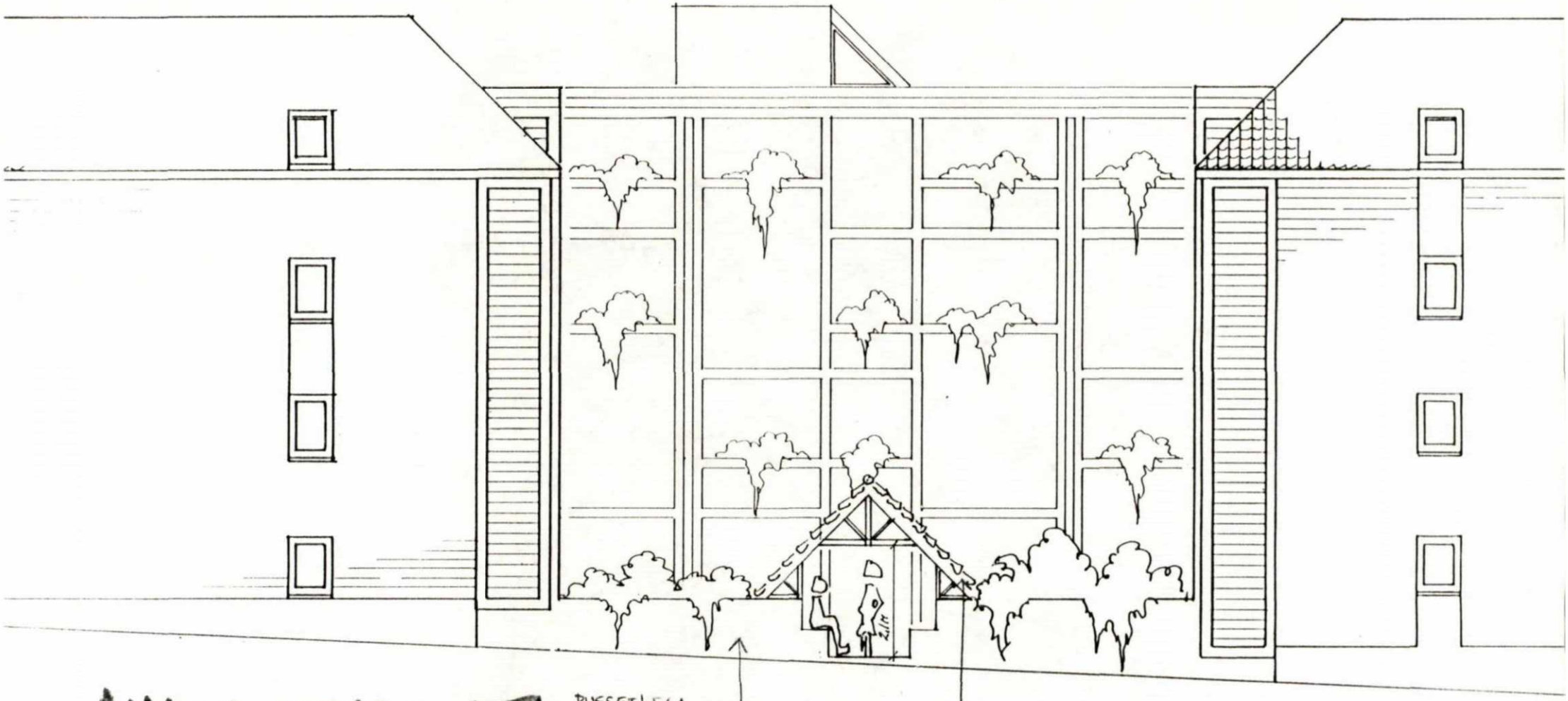
Vera og Øyvind Bonge-Møller a.s

DATO 19.10.89 | SIGN | MÅL 1:50

TEGN. NR. III | INDEKS C

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

Dansk Scanning A/S



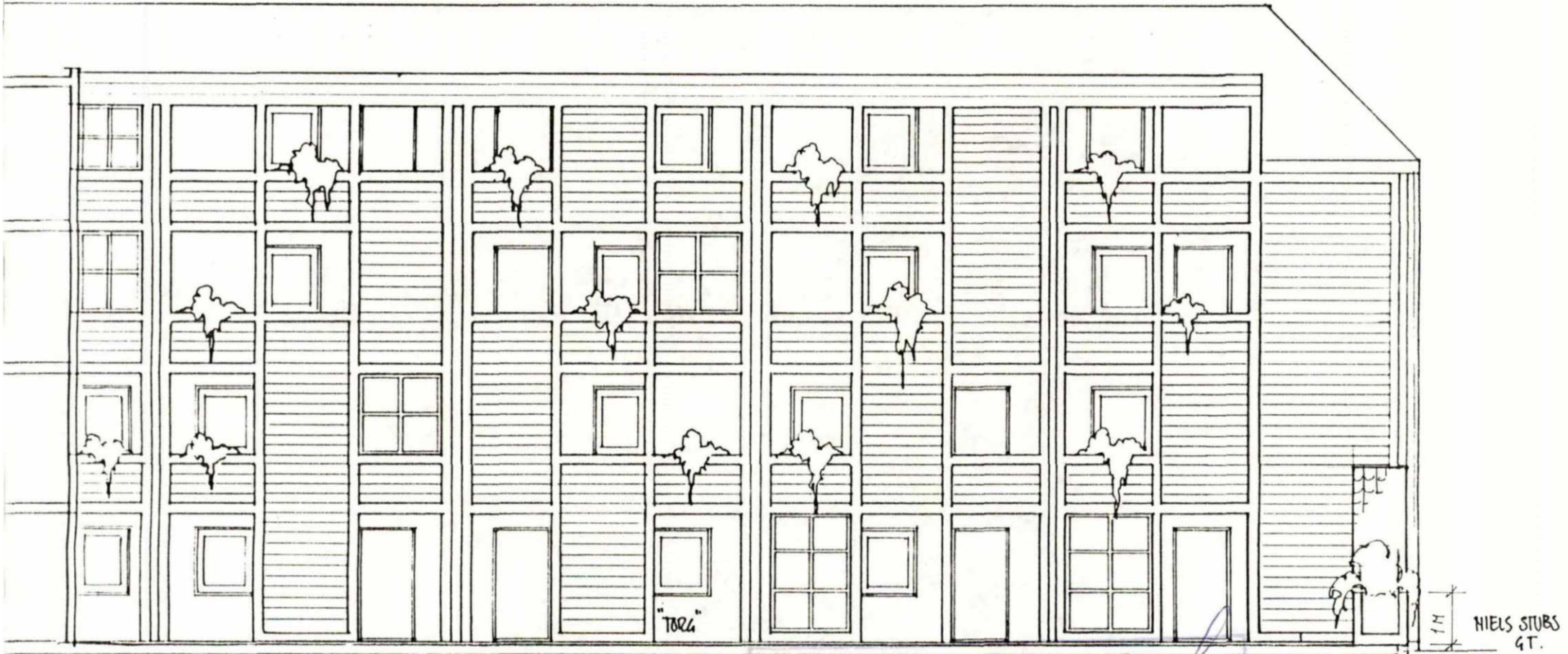
NILS STUBSAT.

FORSLAG TIL INNHG. PARTI
FRA GATE.
FASADE 1:100
30.8.90

6 5 4 3

GODKJENT
10/10 90

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 92



GODKJENT
for Byningssjefen, den 10/10 90

NIELS STUBS GT. FORSLAG TIL NYHG. PARTI FRA GATE 1:100

30.8.90

E D C B A

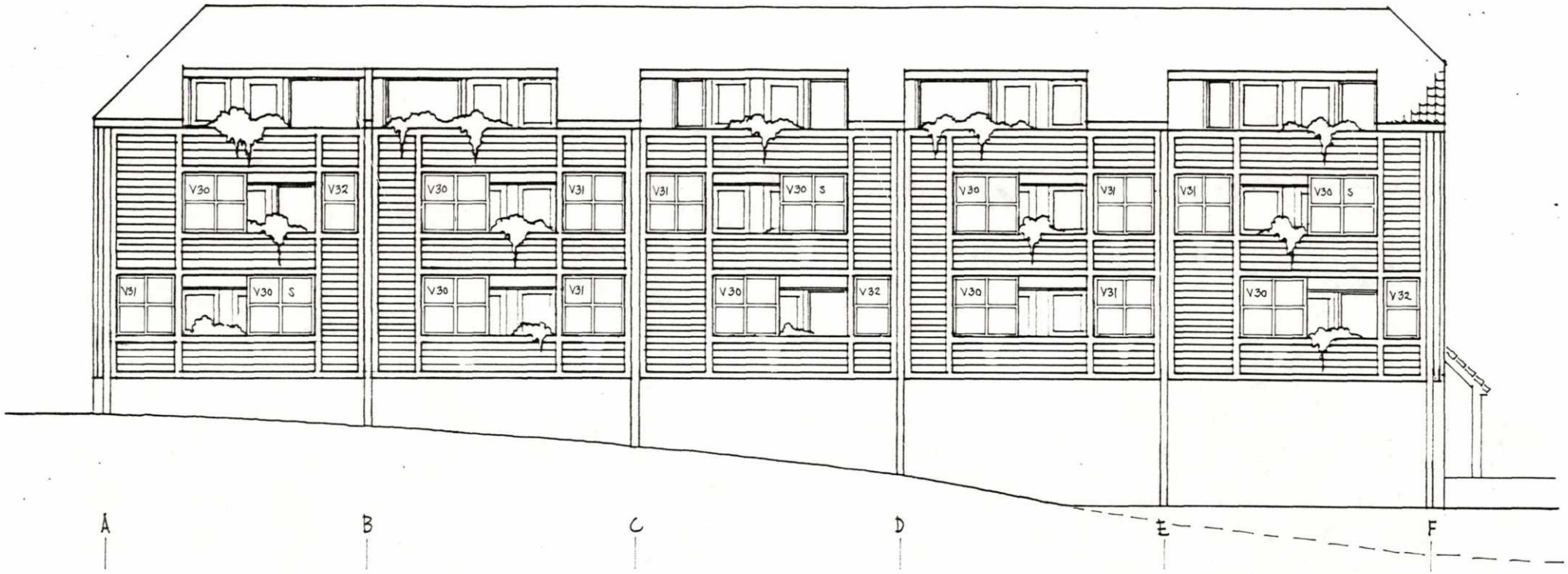
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf. (02) 79 64 92



F E D C B A

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 28/11 1992

ENDRING AV BALKONGER	21.12.91			A
NIELS STUBS BORETTSLAG		NORDRE BLOKK I		
Veidekke IDALEN UTBYGGING		FASADE MOT NORD		
	19.10.89		1:100	
		304		A



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 28/1 19 92

LUKKING AV BALKONGER

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke

NORDRE BLOKK II

FASADE MOT SYD

19.10.89

1:100

305

A



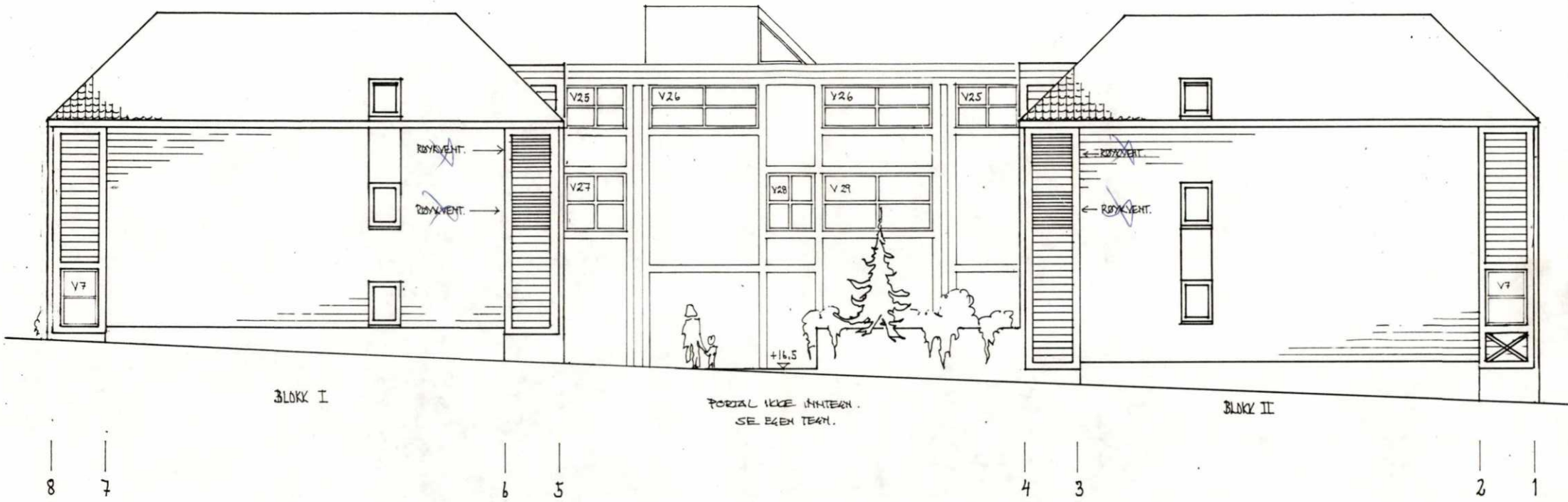
GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 21/1 19 92

LUKKET BALKONGER MOT EKSISTERENDE	31/12-91 11.3.92			B 2
NIELS STUBS BORETTSLAG				
Veidekke TOTALENTREPRISE	SØNDRE BLOKK II			
	FASADE MOT SYD			
	19.10.89		1:100	
		311		B



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 28/11 1992

LUKKING AV BALKONGER	31.12.91		A
NIELS STUBS BORETTSLAG	SØNDRE BLOKK I		
Veidekke BOLIGUTVIKLING	FASADE MOT NORD		
	19.10.89		1:100
		310	A



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 28/11 1992

JUSTERT 31.12.89

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

Vea og Øyvind Bonge-Møller a.s

NORDRE BLOKK

FASADE MOT VEST

DATO 19.10.89

SKALA 1:100

301



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 21/1 1992

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

Vern og Gyvind Bonge-Møller a.s

NORDRE BLOKK

FASADE MOT ØST

DATO 19.10.89

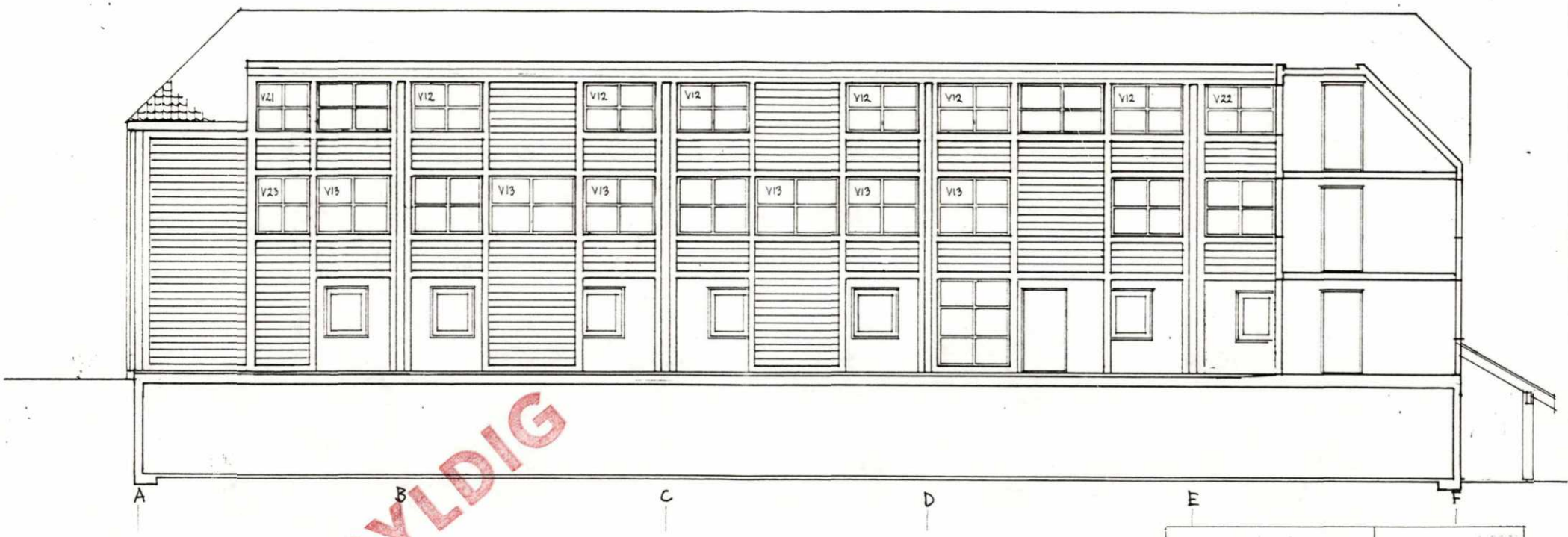
MÅL 1:100

TEGN.NR. 302

REV. B

ENDRINGER I SVALGANG
JUSTERT

DATO 3/12-91
12/12-89



UGYLDIG

LUKKING AV SVALGANGER

27.1.97 — A

NIELS STUBS BORETTSLAG

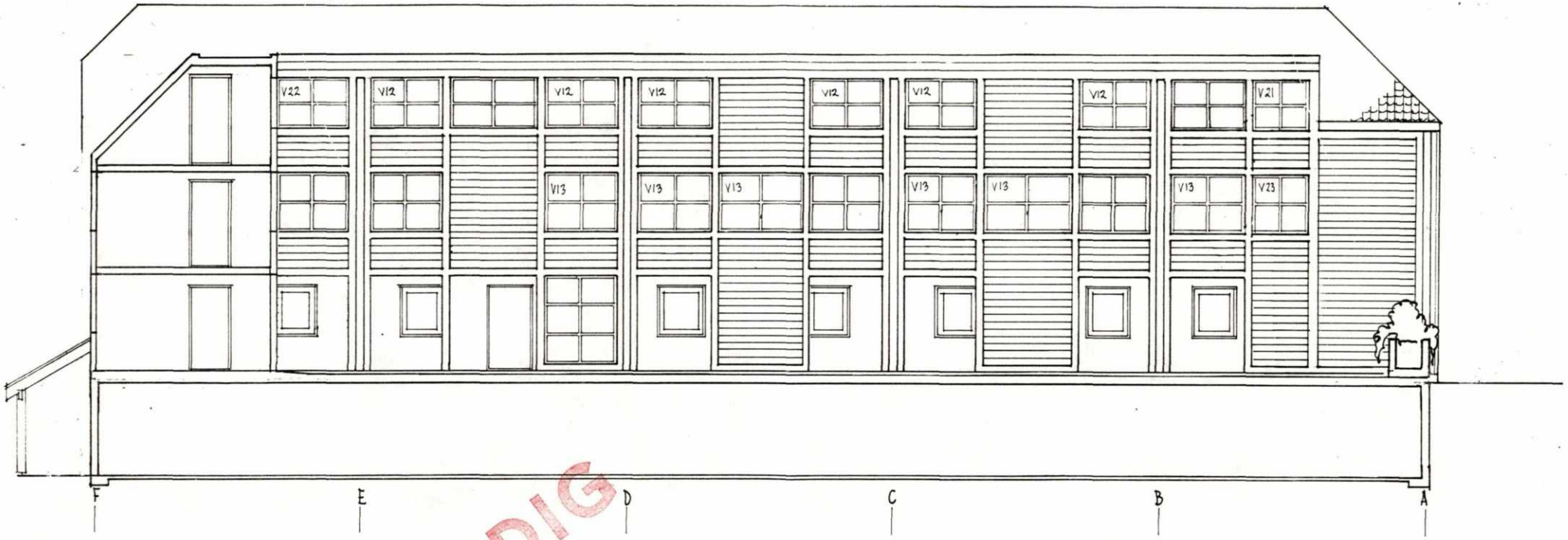
Veidekke BOLIGUTVIKLING

NORDRE BLOKK I

FASADE MOT SYD

19.10.89 — 1:100

303



UGYLDIG

UTKVITNING AV SKILLEVEGGER

STØRST

NIELS STUBS
BORETTSLAG

Veidekke IDIALEUTBYGGER

NORDRE BLOKK II

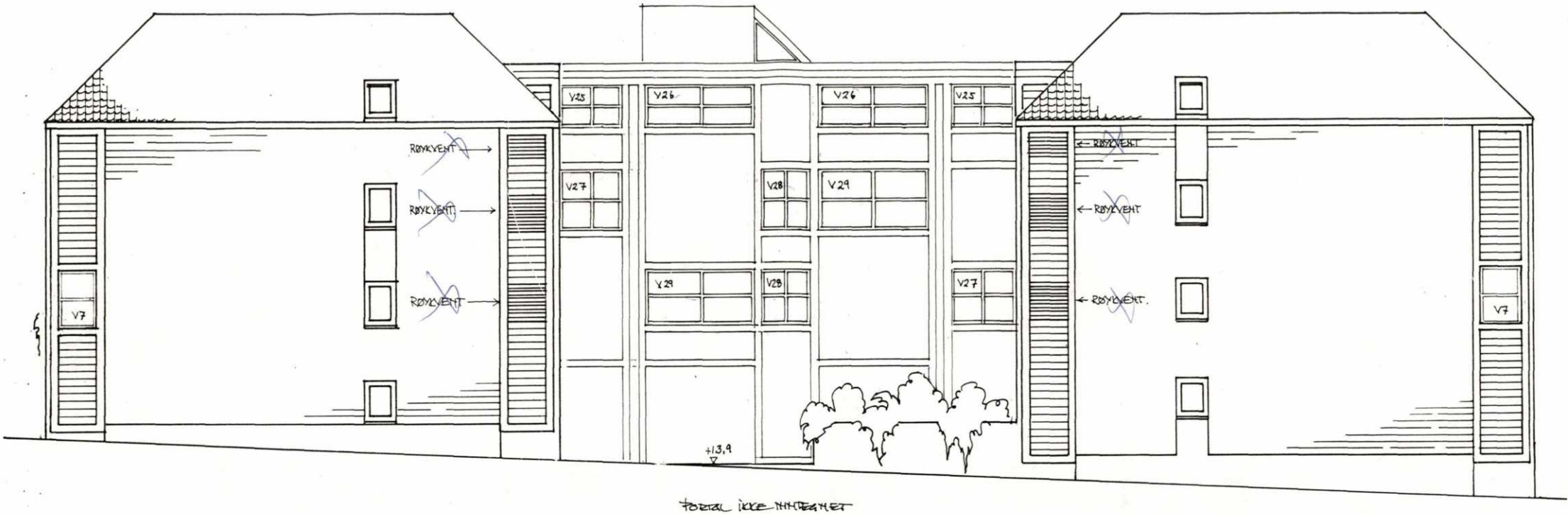
FASADE MOT NORD

19.10.89

1:100

306

A



FORTAU IKKE INNTEGNET
SE EGEN TEGN.

8 7 6 5 4 3 2 1

GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 27/11 1992

UTVIKLING AV SVALGANGER

JUSTERT	31.10.91		2
	27.11.92		3
	DATO	MÅLT	ANTALL BETEGNELSE

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

Vern og Øyvind Bonge-Møller a.s

SØNDRE BLOKK

FASADE MOT VEST

DATO	MÅLT	MÅL
19.10.89		1:100
TEGN NR.		TEGNING NR.
	307	3



GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 21/1 1992

SKISSE I SVARTANGE
JUSTERT

SKISSE 2.3.89

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke IDAL ENTREPRISE

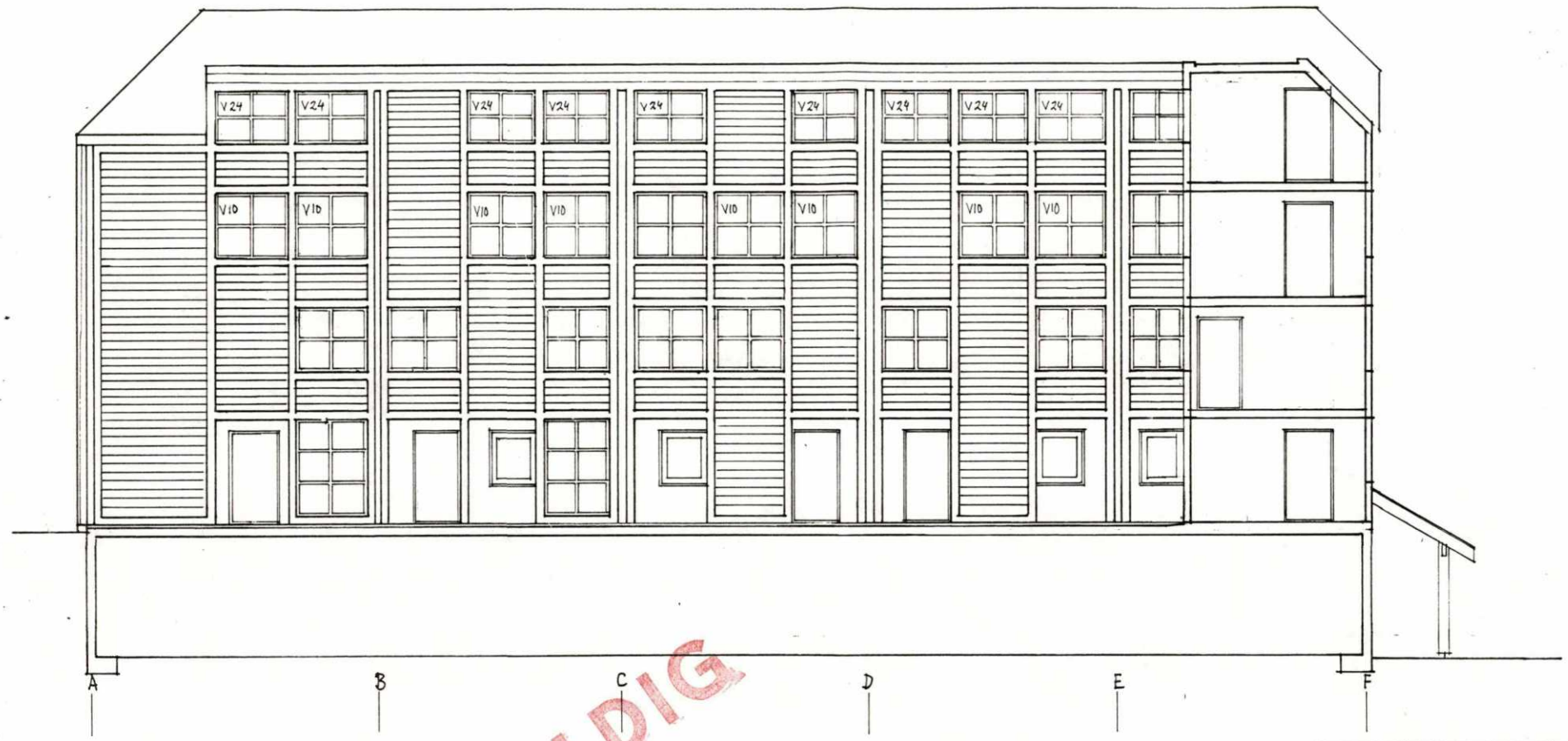
SØNDRE BLOKK

FASADE MOT ØST

19.10.89

1:100

308



UGYLDIG

LUKKING AV SVALGANGER RETTET 2. EL.	31.12.91 9210.			B A
	DATO	NAVN	ANTALL RETTELSER	INDEKS

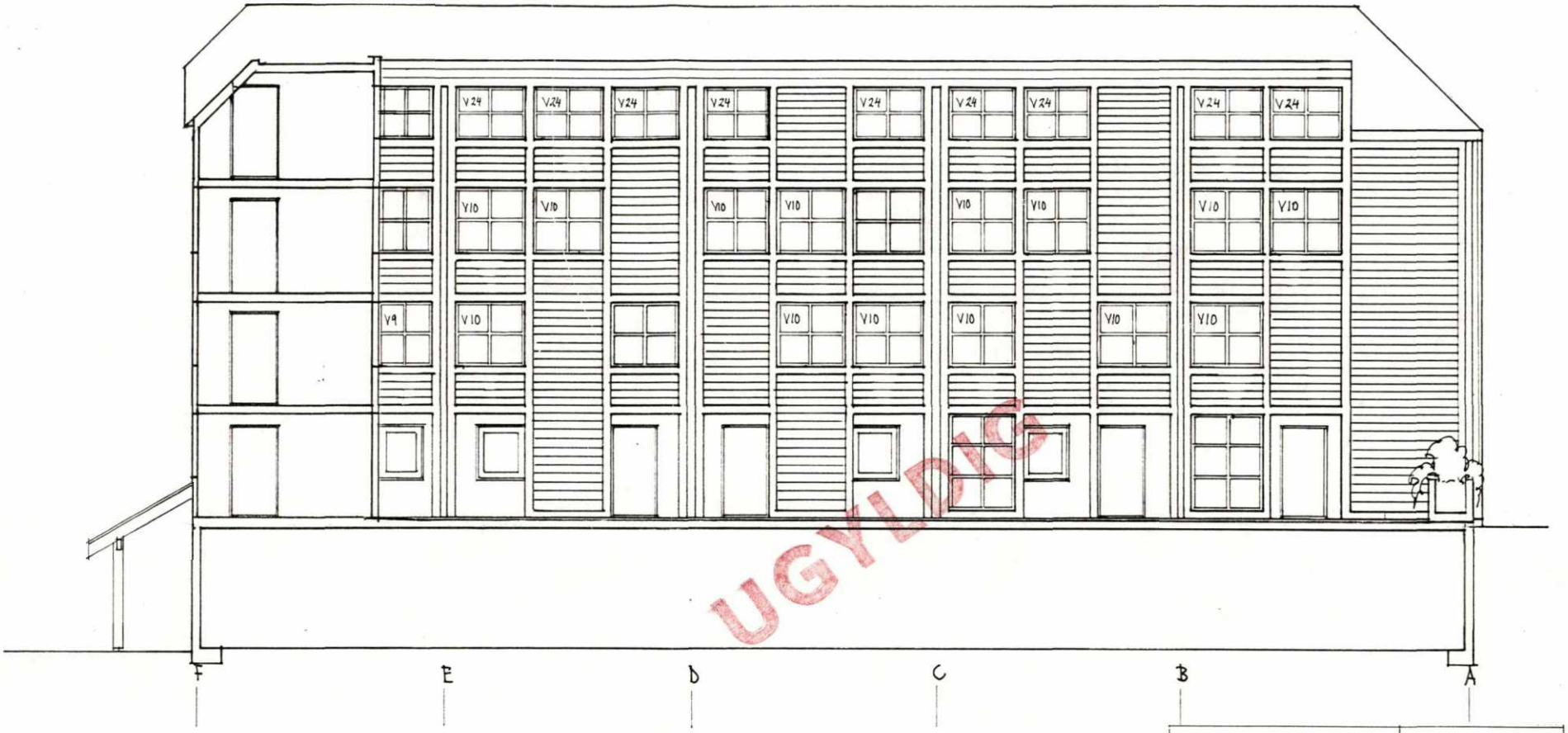
NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke TOTALENTREPRISE

SØNDRE BLOKK I

FASADE MOT SYD

Vern og Dyvind Stoge-Møller a.s	DATO 19.10.89	MÅL 1:100
	TEGN NR 309	INDEKS B



UGYLDIG

LUKKING AV SVALGANGER — 31.12.91 — A

NIELS STUBS BORETTSLAG

Veidekke BOLIGUTVIKLING

Vesaas Øyvind Dongs Møller a.s

SØNDRE BLOKK II

FASADE MOT NORD

DATO 19.10.89 — MÅL 1:100

312 — A

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

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Usparingsnål beregnes av utførende.









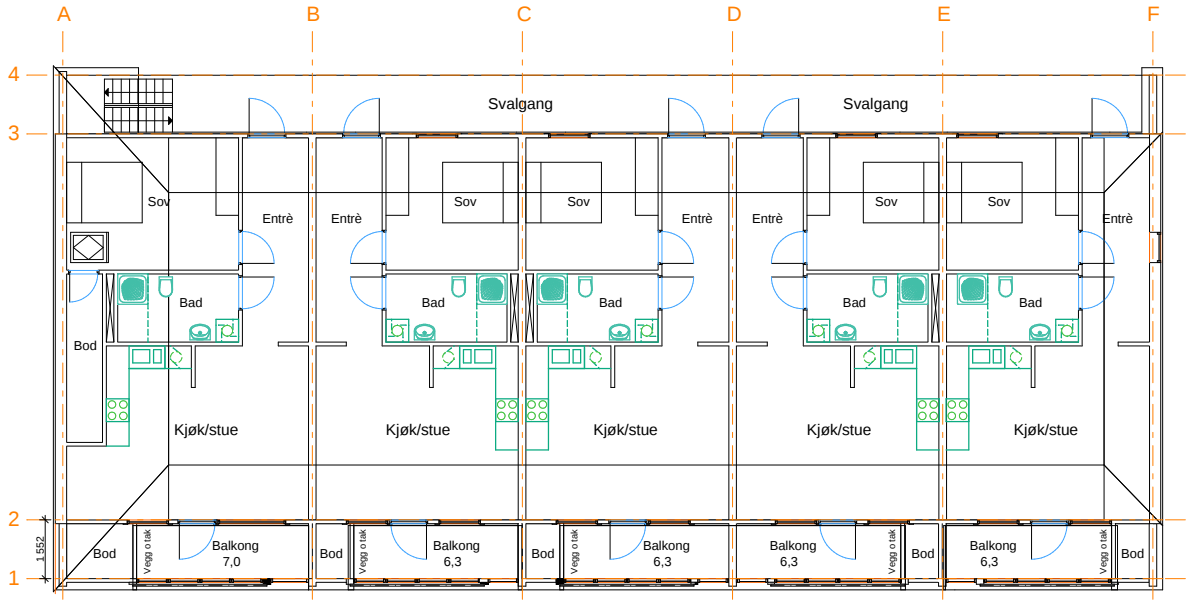


Inngiassing av eksisterende balkonger

PROSJEKT: Niels Stubsgt. BRL. Niels Stubsgt 1-3, 1776 Halden G/Bnr: 66/133 Halden kommune	TEGN.VEDR.: **Perspektiver.**		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 19.02.14	ORIGINAL FORMAT: **A-3**
TEGN. STATUS: **Tilbud/söknad**	moth ARKITEKTER AS Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no		TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR:
			SAKSNR: **14010**	TEGN.NR: **10**	VEDLEGG NR:

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

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Usparingsmål beregnes av utførende.



Typisk etasjeplan toppetasjen

SØNDRE BLOKK II

Innglassing av eksisterende balkonger

PROSJEKT: Niels Stubsgt. BRL. Niels Stubsgt 1-3, 1776 Halden G/Bnr: 66/133 Halden kommune	TEGN.VEDR.: Etasjeplan toppetasje		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 19.02.14	ORIGINAL FORMAT: A-3
TEGN. STATUS: Tilbud/söknad	moth ARKITEKTER AS Sivilarkitekt MNAL / NPA Storgt. 2B, 1767 Halden. Tlf. nr: 69 17 67 30 mob nr: 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no		TEGN: 0JM	ANSV: 0JM	KONTR:
			SAKSNR: 14010	TEGN.NR.: 13	VEDLEGG NR.:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSENDRING FOR

del av ØSTRE TANGENT SYD

HALDEN KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg dato: 23.09.2008 sak nr.:
Godkjent av Halden kommunestyre dato: 25.09.2008 sak nr.:

§1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
Bolig/ Forretning/ Kontor

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
Annen veggrunn: grøntbelte
Gangveg

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
Felles adkomst

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

§2. BYGGEOMRÅDE (PBL § 25,1.ledd nr.1)

2.1 I byggeområdet kan det oppføres bygninger med følgende formål: Boliger, forretninger, næringsvirksomhet, lager og/eller kontor, innenfor det areal som er vist på plankartet med byggegrense.

2.2 Tillatt bebygd areal BYA = 65%. Maksimalt tillatt takvinkel er 37 grader. Maksimal gesimshøyde er kote 24, og maksimal mønehøyde kote 27.

2.3 Støyretningslinjen T-1442 skal legges til grunn ved oppføring av ny bebyggelse, og nødvendige støytiltak skal iverksettes ved nye byggetiltak senest samtidig med utbyggingen. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av ny bebyggelse og adkomstforhold. Bygningers uttrykk tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse. Bygningene skal ha en god estetisk utforming.

2.4 Parkeringsdekning: Det skal være minst 1,25 parkeringsplass pr. leilighet innenfor planområdet.

2.5 Det skal avsettes minimum 5 m^2 uteoppholdsareal på terreng og/ eller terrasser/ tak pr boenhet. Samlet minimumsareal 50 m^2. Dette kan gjøres enkeltvis for hver boenhet, eller som samlede fellesløsninger for flere boenheter. Uteoppholdsarealer og fellesløsninger skal være ferdigstilt samtidig med boenheten.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.3)

3.1 **Annen veggrunn: Grøntbelte**: Eksisterende beplantning skal bevares. Vedlikehold/ supplering av busker er tillatt.

3.2 **Gangveg:** Trafikksikkerhet skal vektlegges, og forholdene skal legges til rette for myke trafikkanter.

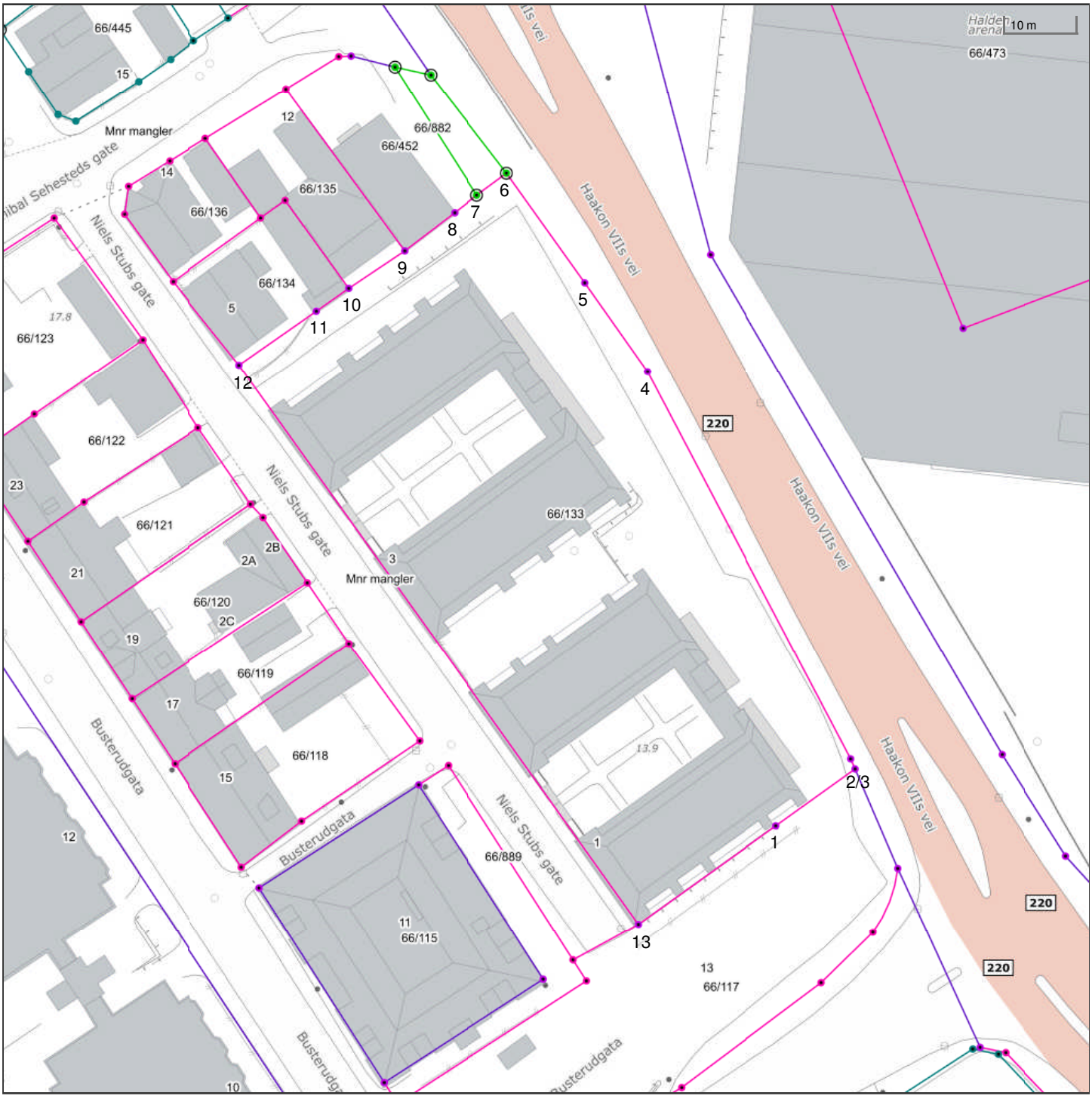
§4. FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.7)

4.1 Felles adkomst kan benyttes til felles adkomst, også i tilknytning til fellesområdet beliggende umiddelbart syd for planområdet.

Rev §§ 2.4 og 2.5, 25.08.08, EEK
Rev. §§ 2.3, 2.4 og 2.5 etter off.ettersyn, 08.08.08, EEK
13.12.07, EEK
HALDEN ARKITEKTKONTOR as

Utskriftsdato: 16.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3101 - 66/133//1



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	4 198,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556610	**Øst**	636565	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556571,03	636600,73	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,87	
2	6556579,39	636611,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,72	
3	6556580,78	636610,94	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,54	
4	6556634,15	636580,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,53	
5	6556646,31	636571,03	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,30	
6	6556661,28	636559,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,93	
7	6556658,05	636555,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,21	
8	6556655,47	636552,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
9	6556649,88	636545,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,83	
10	6556644,35	636537,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,46	
11	6556640,98	636533,35	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
12	6556633	636522,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,27	
13	6556556,49	636581,8	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	96,65	

HALDEN KOMMUNE
PLANAVDELINGEN

Halden 1/12-1988.

HALDEN KOMMUNE.

ENDRING I REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE TANGENT SYD, FELTENE A,B, E OG F.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen: 25/2-88.

Dato for kommunestyrets vedtak: 28/4-87 sak 27/87.
Endring vedtatt av bygningsrådet 25/2-88, sak 24/88.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder for boliger, for forretninger,kontor m.v. og for kombinasjon av de to overnevnte formål.
- Trafikkområder for kjøreveg/parkering, gang og sykkelveg og fortau.
- Friområde.
- Felles gangveg/atkomstveg.

1. Bebyggelsen på feltene A,B og E kan oppføres med byggehøyde på inntil 2 etg. med anledning til en loftsetasje som kan utnyttes til det formål reguleringsplanen gir anledning til.På felt F tillates 3. etg. byggehøyde mot regulert parkeringsplass og mot Østre Tangent. Innenfor område B og F tillates i tillegg til dette en sokkeletasje mot øst.

2. For feltene A og E tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 0.5. Samlet utnyttelsesgrad for område B og F settes til 0.65.

3. På feltene A,B og F skal det opparbeides minst 1 parkeringsplass pr.leilighet på egen tomt.

4. På friområdene langs Østre Tangent kan det etableres støyskjermende tiltak som voller,beplantning,skjermer etc. Materialvalg, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

Halden kommune,planavdelingen 31/8-87.
rev.25/2-88.

Halden kommune

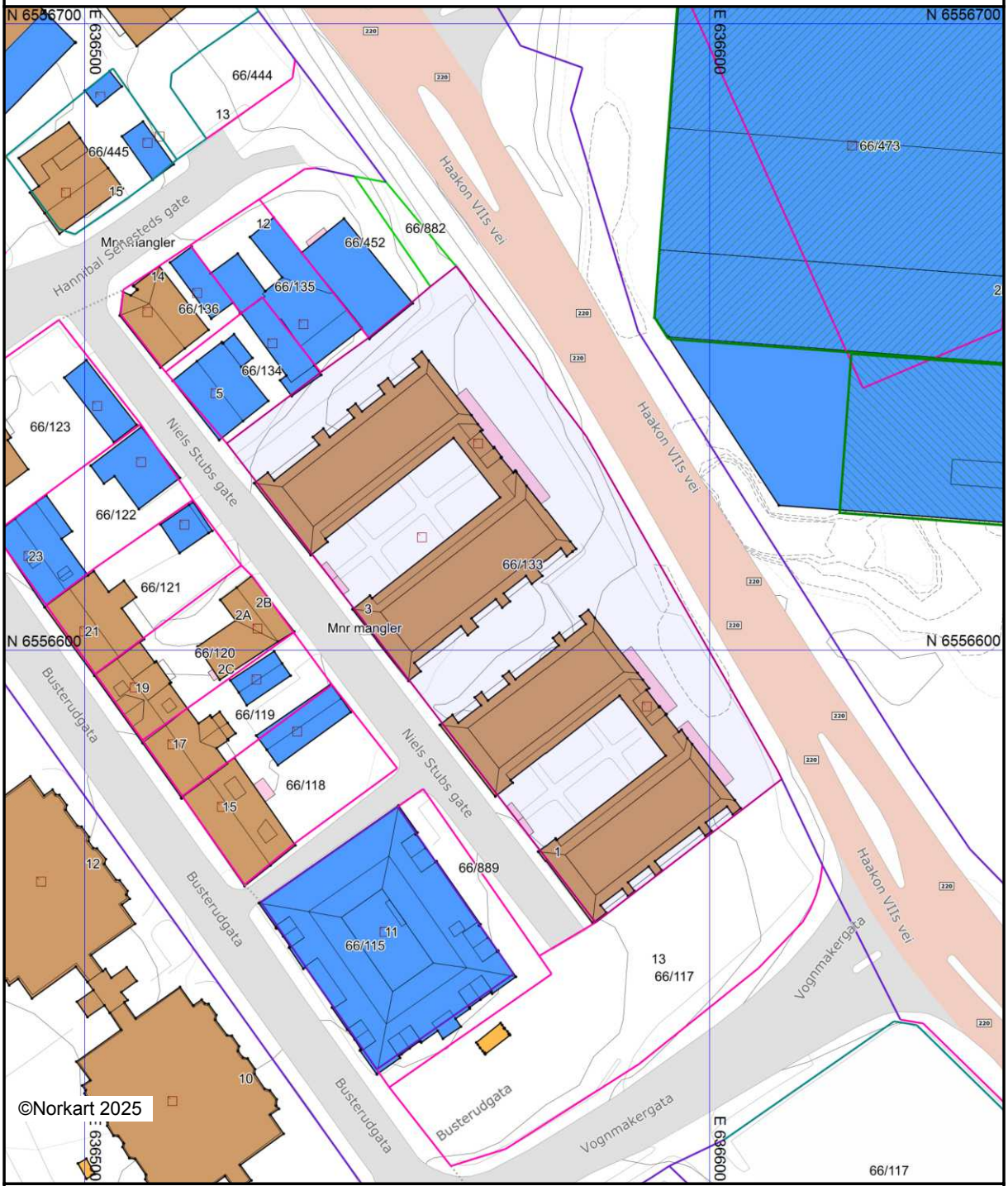
Grunnkart

Eiendom: 66/133/0/1
Adresse: Niels Stubs gate 3
Dato: 16.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/133/0/1
Adresse: Niels Stubs gate 3
Utskriftsdato: 16.07.2025
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 - Flomfare

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Hovedveg - nåværende

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	Halden
J.nr.	89.181
Målebrev nr.	91.031
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	08.08.1990

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	66	133	
Bruksnavn/adresse	Niels Stubs gt.1-3		
Areal	4201.4		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	30.01.1991
Rekvirent	Halden Kommune v/rådmann
Bestyrer	Jan Sverre Olsen
Forretning	kartforretning over gnr.66 bnr.133 i Halden Koordinatsystem NGO 1952

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	25.02.1991	oppm.sjef	bestyrer

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Tinglyst 6/3-91 WH.	

Påtegninger (rettelser o.l.)

Erstatter midl.forretning over 66/830 tinglyst 22.03.1990
sammenføyd med d.e.Tidligere tingl.målebrev over d.e. utgår
og erstattes av dette.

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
66	133	

Representasjonspunkt
X 125586 Y 38248 Z

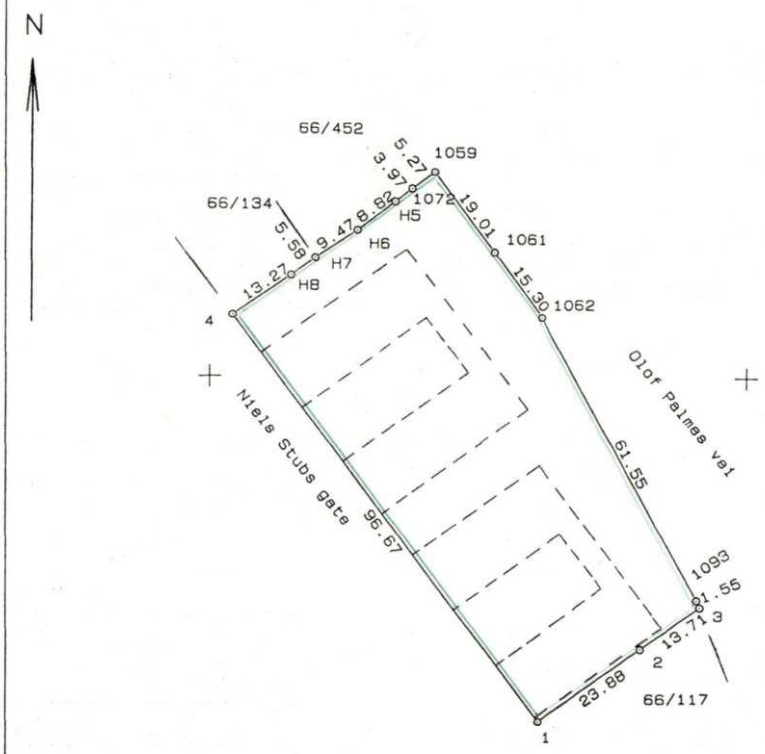
Kartblad: CT027-1-56 | x Landsnett

Målestokk: 1: 1000 | Areal: 4201.4

MÅLEBREVKART

J.nr. 89.181

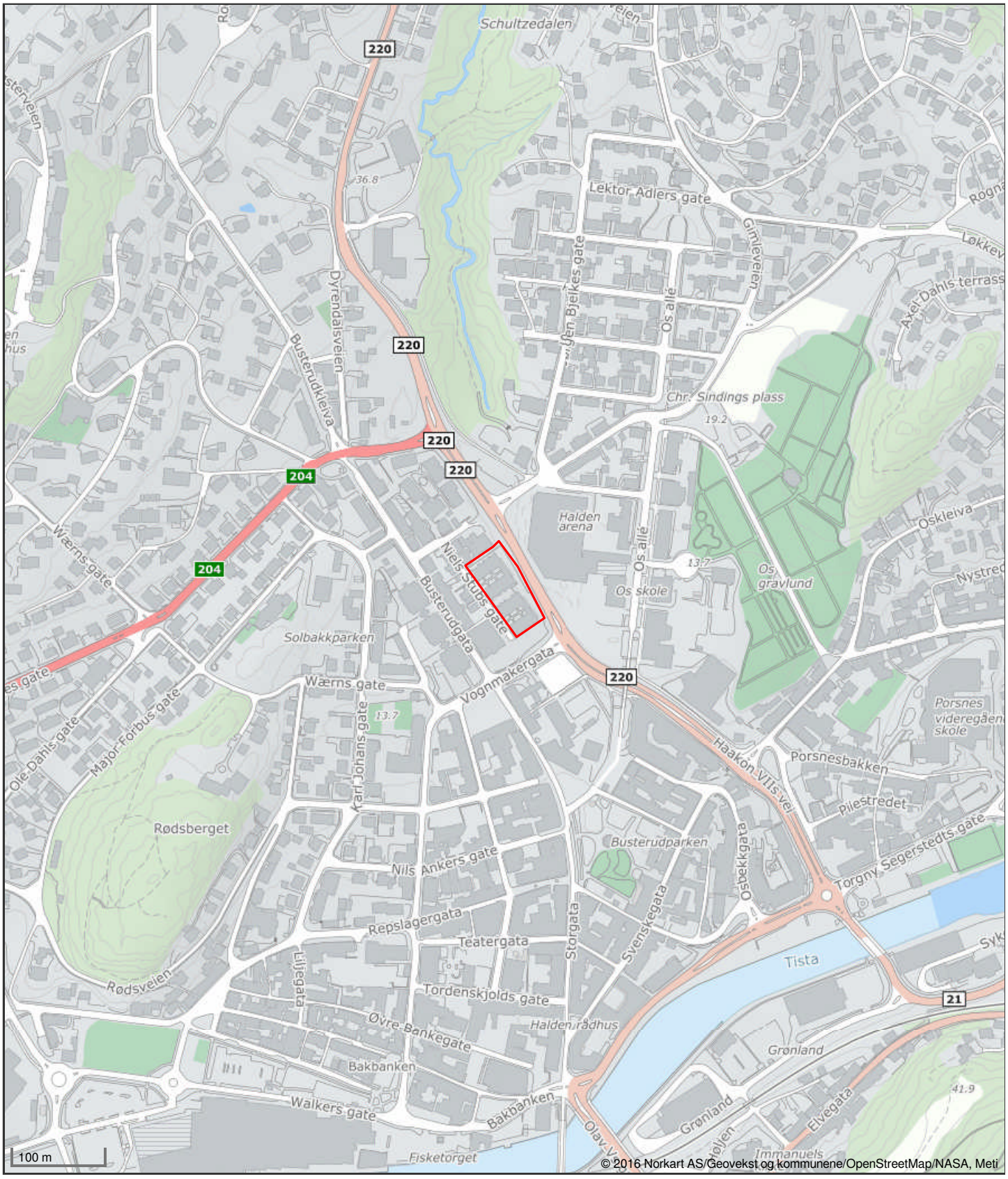
Målebrev nr. 91.031



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD
1	UMERKET GRENSEPUNKT	125533.72	38261.25
4	STIFT I ASFALT	125611.75	38204.19
H8	HUSHJØRNE	125619.46	38214.99
H7	HUSHJØRNE	125622.71	38219.52
H6	HUSHJØRNE	125628.05	38227.34
H5	HUSHJØRNE	125633.46	38234.31
1072	UMERKET GRENSEPUNKT	125635.96	38237.40
1059	UMERKET GRENSEPUNKT	125639.17	38241.58
1061	UMERKET GRENSEPUNKT	125623.82	38252.80
1062	UMERKET GRENSEPUNKT	125611.42	38251.77
1093	UMERKET GRENSEPUNKT	125557.26	38291.02
3	UMERKET GRENSEPUNKT	125555.85	38291.65
2	MURHJØRNE	125547.78	38280.56

Utskriftsdato: 16.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3101 - 66/133//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering for Os skole og idrettsanlegg

Plan nr.: G-728

Bestemmelsene er datert:	13.09.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	19.02.2021
Dato for kommunestyrets vedtak:	04.03.2021

§ 1 Planens formål

Hensikten med planen er å legge til rette for modernisering og utvidelse av Os skole i kombinasjon med et nytt idrettsanlegg som kan betjene flere av byens skoler og idrettsmiljøer.

Skolen og idrettsanlegget med uteområder skal fungere som møteplass, samlingssted og arena for fysisk og kulturell aktivitet ut over skoletiden, og skal utformes med tanke på dette. Skolen skal dimensjoneres for 330 elever.

Tiltaket skal fungere som motor for sentrumsutviklingen i Halden gjennom å øke bykjernens attraktivitet som boområde.

Planen skal balansere ivaretagelsen av det kulturhistoriske miljøet i Os allé med modernisering og videre utvikling av området.

Planområdet skal prioritere gode adkomster til byggeområdet for gang- og sykkeltrafikk, men samtidig ivareta adkomst med motorkjøretøy for virksomheter og beboere i området.

Planen skal følge opp klima- og energiplan for Halden kommune.

§ 2 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er vist med reguleringsgrense i plankartet.

§ 3 Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6

Bebyggelse og anlegg – § 12-5. nr. 1

Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse	(BFS)
Sentrumsformål	(BS)
Undervisning	(BU)
Energianlegg	(BE)
Kombinert idrett og undervisning	(BKB)
Kombinert parkeringshus og sentrumsformål	(PHS)
Bevertning	(BB)
Øvrig særskilt anlegg – ventilasjon	(BAS)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5. nr. 2

Samferdselsareal	(S)
Veg	(SV)
Fortau	(SF)
Torg	(ST)
Gatetun	(SGT)

Gang-/sykkelveg	(SGS)
Gangveg	(SG)
Annen veggrunn - grøntareal	(SVG)
Parkering	(SPA)
Parkeringshus	(SPH)
Holdeplass	(SH)

Grønnstruktur –§ 12-5. nr. 3

Blågrønnstruktur	(G)
Turveg	(GT)
Naturområde	(GN)

Hensynssoner i reguleringsplan – § 12-6

Frisikt	(H140)
Flomfare	(H320)
Fare, kvikkleireskred (utløpsområde)	(H310)
Båndleggingssone – infrastruktur	(H410)
Bevaring kulturmiljø	(H570)

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr. 4

Alle fellesanlegg, publikumsrettede bygninger og trafikkanlegg skal være universelt utformet. Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs, for alle brukere. Gangsoner skal være tydelig markert og være frie for møbleringer og andre hindringer. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri adkomst.

4.2 Luftforurensing, jf. pbl § 12-7, nr. 3

Luftkvalitet på utendørs oppholdsarealer skal ikke overstige grenseverdiene for gul sone i tabell1 i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Nyeste oppdaterte tabell skal til enhver tid være gjeldende.

4.3 Støy, jf. pbl § 12-7, nr. 3

Støynivå på utendørs oppholdsarealer skal tilfredsstille grenseverdiene i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016. Nyeste oppdaterte tabell skal til enhver tid være gjeldende.

Ved bygg- og anleggsarbeid innenfor planområdet gjelder støygrensene i tabellene 4, 5 og 6 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016. Nyeste oppdaterte tabell skal til enhver tid være gjeldende.

4.4 Ny vegetasjon

Det skal plantes nye trær som anvist på plankartet. Øvrig beplantning tillates uavhengig av plan.

4.5 *Reklame og skilt*

Reklame og skilt skal ikke ha et større omfang enn hva som er nødvendig for å sikre anleggets brukere nødvendig informasjon. Det er ikke tillatt med merkevare- eller produktreklame eller midlertidige bannere på bygningers fasader.

4.6 *Vannbåren varme og fjernvarme*

Ny bebyggelse som overstiger BYA 1000 m^2 skal klargjøres for fremtidig tilkobling av fjernvarme.

4.7 *Overvann*

Ved byggetiltak skal utvendige anlegg dimensjoneres i henhold til offentlige og kommunale normer/forskrifter og anvisninger for overvannshåndtering. Overvann/takvann må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

Grunnlag for dimensjonering er:

- Klimafaktor 1,4
- Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres/tas opp i beplantning på egen tomt/eiendom og innenfor avgrensning av hver enkelt søknad om rammetillatelse, i henhold til tretrinnsstrategien;

  Trinn 1: Infiltrere mindre regn i grønnstrukturen på tomta for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området. Dimensjonering: 2-årsregn.

  Trinn 2: fordrøye og forsinke stor regn lokalt. Maksimalt 15 l/s per ha tomteareal (eiendom) på slipp til offentlig nett. Dimensjonering: 25-årsregn.

  Trinn 3: Ekstreme regn ledes trygt i åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomta. Dimensjonering: 200-årsregn.
- For dimensjonering og utførelse av overvannsanlegg gjelder relevante VA/Miljøblad.

4.8 Automatisk fredede kulturminner

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 Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 5 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;

Undervisning (BU) og Kombinert idrett og undervisning (BKB)

5.1 Offentlig areal

Areal avsatt til undervisning (BU) og kombinert idrett og undervisning (BKB) er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

5.2 Byggegrenser og -formål

Bebyggelsen skal plasseres innenfor plankartets angitte byggegrenser.

Foruten areal som er omfattet av hensynssone H410 (*Hensynssone infrastruktur*), gjelder følgende:

- Kjeller og nedgravde anlegg kan bygges utenfor byggegrenser og formålsgrenser, og inntil nabogrenser.
- Frittliggende bygg og installasjoner med grunnflate inntil 50 m², samt forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 1 m fra nabogrense. Feltene forbeholdes bygninger for undervisning og idrett med tilhørende anlegg, og uteanlegg for lek og opphold.
- Utkragede baldakiner og fasadeelementer tillates ut over byggegrenser, forutsatt at de ikke er til hinder for ferdsel og/eller utrykning eller reduserer dagslys for tilstøtende eiendommer. Ev. utkragede elementer skal utføres i ikke-brennbare materialer.

5.3 Grad av utnyttelse (BU)

Utnyttelse innenfor felt BU styres av byggegrenser i plankartet. Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse innen BU er C+35,5. Anlegg for overvannshåndtering på terreng skal ikke medregnes i % BYA.

5.4 Grad av utnyttelse (BKB)

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) innenfor felt BKB er BYA = 100%. Deler av BKB har maksimal regulert høyde angitt i plankart. Der regulert høyde ikke er angitt på kart er maksimalt tillatte byggehøyde C+24,5. For trappehus og tekniske installasjoner på tak tillates byggehøyde C+25,0 forutsatt at de er inntrukket minst 2 m fra fasadeliv, at volumene individuelt ikke overstiger 10 m², og at det samlede arealet av bygningsdeler som overskrider C+24,5 ikke utgjør mer enn 10% av BYA.

Installasjoner for høsting av solenergi tillates ut over høydebegrensningene.

5.5 Minste uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 18 m² uteareal for opphold og lek per elev for Os skole. Dimensjoneringsgrunnlag ved beregning av minste uteoppholdsareal er 330 elever, og med utgangspunkt i de arealene som reelt sett er tilgjengelig oppholds- og

lekeareal for elevene innenfor BU og BKB, og som tilfredsstiller følgende kvalitetskriterier:

- *Oversiktlighet*: Arealene skal være oversiktlige og sammenhengende med skolegårdens øvrige uteoppholdsareal.
- *Tilgjengelig:* Det skal være enkelt å nå frem til og ta i bruk arealene i løpet av et friminutt.
- *Sikkerhet:* Arealene skal være sikret fra trafikk, støy og annet som kan utgjøre åpenbar fare for liv og helse.

Areal på tak kan inngå i beregning av uteoppholdsareal dersom kvalitetskriteriene er tilfredsstilt, jf. § 5.6. Den totale andelen uteoppholdsareal på tak skal ikke overstige 30% av det totale uteoppholdsarealet.

Beregning av uteoppholdsareal (tabell) skal følge rammesøknad. Areal avsatt til sykkelparkering, trafo, redskapsboder etc. skal framkomme av tabellen, og utgjør ikke del av uteoppholdsarealet. Areal for overvannshåndtering kan inngå i den grad det er tilgjengelig for opphold. Ev. areal under pergola/leskur som er ment for elevenes opphold skal regnes som del av uteoppholdsareal. Ev. areal innenfor båndlagte felt skal komme frem av tabellen.

5.6 Utomhuskvaliteter

Utearealene skal samlet sett:

- Ha en overordnet formgiving som sikrer sonedeling/romforløp med god integrering av funksjoner
- tilrettelegge for allsidig fysisk aktivitet for lek og spill for barn og unge i hele skolens aldersspenn, f.eks. husker, hinderløyper, klatrestativ med varierende vanskelighetsgrad, rulleområder og ballspillflater
- tilby rolige soner der det er mulig for barna/elevene å trekke seg tilbake
- stimulere, inspirere og utfordre til aktivitet til alle årstider
- tilby naturelementer og terreng/topografi, enten naturlig eller opparbeidet
- gi rom for ulike typer sosiale aktiviteter, gi en følelse av trygghet samt være lette å orientere seg i for brukere i ulike aldere.
- ha en hensiktsmessig utforming og tilrettelegge for variert bruk og utfordringer for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.
- ta utgangspunkt i og respektere stedets og områdets miljø, identitet og historie
- tilby både sol og skygge
- tilby varierte sittemuligheter
- tilby noe areal med takoverbygg/overbygd areal

Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet i utearealenes form, arkitektur og materialvalg.

Uteareal skal ikke være brattere enn 1:3 i store, sammenhengende flater. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke.

Skolegårdens landskapsplan (ref. planbeskrivelse, *kap. 2.1; Skolens uteområde*) skal være retningsgivende for grad av møblering og opparbeidelse av skolegården.

Utearealene skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 12 vårjevndøgn.

Utearealene skal ha kunstig belysning med plassering og lysstyrke som skaper trygghet og god lesbarhet over området for alle brukere – også på kveldstid. Belysning skal utformes iht. krav i Lyskulturs publikasjoner 1C, NS 11001-1 universell utforming.

Utearealene skal i størst mulig grad utformes slik at det ikke oppstår blindsoner der uønsket aktivitet kan foregå uforstyrret.

Samtlige større, sammenhengende oppholds- og aktivitetsflater skal ha trinnfri adkomst gjennom hele døgnet, uten bruk av heis. Det tillates at soner for krevende motorisk lek ikke er universelt utformet gitt at den oppholdsflaten de naturlig inngår i har likeverdig tilgjengelighet. Soner for lek og opphold skal være tydelig adskilt fra gangsoner. Gangsoner skal være tydelig visuelle og være uten møbler og andre innretninger.

Ledelinjer skal føre til/fra uteområdets adkomstpunkter til bebyggelsens innganger og naturlige samlingspunkt i uteområdet. Naturlige ledelinjer skal prioriteres/ benyttes, og utformes som en integrert del av designet. Det skal utover ledelinjer være taktil merking (varselfelt og oppmerksomhetsfelt) i topp og bunn av alle trapper.

Kunstgressbane med gummigranulat tillates ikke. Det skal etableres system og rutiner for å forhindre spredning av granulat.

Anlegg for overvannshåndtering tillates i kombinasjon med areal som inngår som minste uteoppholdsareal (MUA) i den grad anlegget utformes slik at det er tilgjengelig som oppholdsareal.

5.7 Visuelle kvaliteter

Bygninger og landskapselementer skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

5.8 Formspråk og materialbruk (BU)

Eksisterende skolebygg innenfor BU er regulert til bevaring, jf. plankart. Innomhus tiltak tillates, inklusive rivning av trapper, dekker og bærevegger. Det tillates tiltak og endring på nordvendt fasade. På vestvendt fasade tillates endring i underetasje. På vestvendt (fra 1.etg. og oppover), sørvendt og østvendt fasade tillates endring i form av solavskjerming, lette tak-konstruksjoner for overdekning av sykkelparkering, samt fargeendringer i tråd med ev. fargeendringer på bygningsvolumet for øvrig. Tiltak på byggets fasade skal utformes i harmoni med byggets historiske preg, og underordne seg dette.

På østvendt fasade skal sammenføyningen av Os skole (1914-bygget) og nytt tilbygg skal utføres med et vertikalt felt i glass/metall, slik at de individuelle bygningsvolumene er tydelig lesbare.

Eventuell sammenbygging av tak mellom ny og gammel skole skal ikke forekomme i fasadelivet eller gesims, men være tilbaketrukket, slik at bygningene fremstår som individuelle volum.

Innenfor felt BU skal nye bygningers ytre flater primært utføres i naturstein, tegl, murpuss, glass og/eller båndtekking av metall. Materialer skal være av høy estetisk og teknisk kvalitet, med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov. Gesims og takform skal utformes med tydelig slektskap og samhørighet til eksisterende skolebygg fra 1914. Det skal være tydelig lesbart hva som er del av 1914-bygget, og hva som er tilbygg.

Nytt inngangsparti for skolen skal være lette å finne, og stå i visuell kontrast til bebyggelsens øvrige fasadeuttrykk.

Gjenbrukte materialer fra rivning/rehabilitering skal synliggjøres i størst mulig grad, av pedagogiske hensyn.

5.9 Formspråk og materialbruk (BKB)

Innenfor felt BKB skal bebyggelsens ytre flater primært utføres etter følgende prinsipp:

Bebyggelsens formspråk to-deles horisontalt på C+17.0 (+/-1m). Delelinjen skal være presis, sammenhengende, og lesbar. Delelinjen skal gi et tydelig skille i fasadeuttrykk, og dele inn i to kategorier:

Kategori 1:

Fasader og bygningsdeler som befinner seg lavere enn delelinjen skal ha en enhetlig, massiv/landskapsmessig utførelse med tydelig tilhørighet til landskaps- og naturelementer. Tettvokst vegetasjon skal prege fasader og støyskjerm mot fylkesveien.

Kategori 2:

Fasader som befinner seg høyere enn delelinjen skal leses som en streng, enhetlig og presis geometrisk «sluttet» form. Gesimslinjer og skjørt skal være sammenhengende. Materialbruk skal være enhetlig og volumet skal oppleves som lett/flyktig, gjennom å spille på reflektert dagslys og ev. lavmælt kunstig belysning. Animert belysning tillates ikke.

Takflater som ikke utgjør del av skolens uteoppholdsareal, skal tekkes med vegetasjon/sedum. Installasjoner for høsting av solenergi tillates i kombinasjon med sedum. Ev. paneler for solenergi skal bestå av samme format, og stå orientert etter et tydelig og enhetlig mønster.

Inngangspartiene for idrettshallen skal være lette å finne, og stå i visuell kontrast til bebyggelsens øvrige fasadeuttrykk.

Det tillates oppført støyskjerm med maksimal høyde på 3,5m mot fv. 220. Støyskjerm skal fortrinnsvis utføres som en integrert del av landskap/terreng og/eller i glass. Arealet skal beplantes slik at fasader og støyskjerm fremstår som en enhetlig grønn/transparent fasade.

5.10 Klima og energi

Det skal legges stor vekt på materialanvendelse og utførelse slik at en oppnår gode miljøkvaliteter og rasjonell drift og vedlikehold. Det skal velges miljøvennlige løsninger der disse har minimum samme kvalitet som standardiserte løsninger.

Det skal ikke benyttes regnskogstømmer, hverken som helt produkt eller som deler av et produkt.

5.11 Rivning

Bygninger som på plankartet er markert med stiplet konturlinje forutsettes revet. Dette omfatter gymsal, SFO-bygg og Halden bad.

Granittblokker, trapper og bygningselementer fra Halden bad skal i størst mulig grad gjenbrukes på stedet. Det skal etterlates reminisenser etter Halden bad, i form av avmerkinger av byggets plassering og/eller etterlatte materialer. Reminisenser skal inngå som en naturlig del av områdets utforming og møblering.

Bygg som forutsettes revet/rehabilitert skal kartlegges mtp. potensialet for ombruk av materialer. Dokumentasjonen skal følge dokumentasjonskravet til BREEAM NOR-krav Wst 01, punkt 7.

5.12 Vegetasjon

Trær avsatt til bevaring i plankartet kan ikke felles uten at særskilte grunner foreligger, og kun eventuelle nødvendige skjøtselstiltak er tillatt.

Det skal utarbeides en plan for skjøtsel og tilsyn av trær for å søke å unngå personskade etter av nedfall av greiner m.m..

Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås. Det tillates ingen tiltak eller lagring innenfor denne sonen. I utarbeidelsen av gjennomføringsplan skal trær sikres gjennom hele anleggsperioden i henhold til sakkyndig sin vurdering.

Ved slutten av trærnes livsløp skal det plantes nye med minimum omkrets på 15 cm i brysthøyde.

Ved planting av ny vegetasjon skal det ikke benyttes planter og trær som er giftige og/eller gir utbredte allergiske reaksjoner.

5.13 Kulvert

Det tillates gjennomføring av kulvert for omlegging av Osbekken gjennom områdene BU og BKB. Planlegging og prosjektering av løsning skal skje i samråd med kommunens VA-ansvarlig.

Fare for tilstopping nedstrøms og hvilke konsekvenser det vil ha oppstrøms for omleggingen skal utredes og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

5.14 Overvannshåndtering

Ved behandling av rammesøknad som omfatter hele eller deler av områdene BU, BKB, SGT1, SG1-2 og SV1-2 skal det fremlegges en helhetlig plan for overvannshåndtering for hele det omsøkte arealet. Åpne løsninger, permeable flater og grønne tak skal benyttes i overvannshåndteringen. Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres/tas opp i beplantning på egen tomt/eiendom og innenfor rammesøknadens avgrensning, og må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

Ved etablering av regnbed/åpne basseng for fordrøyning av regnvann innenfor skolegård skal det dimensjoneres med maksimal vanndybde < 20 cm.

Større takflater skal fortrinnsvis fordrøye/ta opp vann gjennom vegetasjon på takflaten, for å minimere behovet for overvannshåndtering på mark.

5.15 Avfallsreduksjon, forurensing i grunnen og håndtering av masser

Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk, gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe for miljøet.

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsanering for alle rive-, grave- og byggetiltak. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innenfor planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor feltene BU og BKB og eventuelle andre felt som inngår i samme søknad, skal det fremlegges en felles overordnet massehåndteringsplan.

5.16 Utomhusplan, jf. pbl § 12-7, nr. 1

Som del av byggesøknaden skal det fremlegges utomhusplan.

Utomhusplan skal minimum vise:
- Detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av arealet med omsøkt og framtidig bebyggelse
- Plassering av renovasjon og typebeskrivelse
- Plassering av sykkelparkering
- Uteoppholdsareal (m^2)
- Eksisterende og planlagt terreng vist med koter og viktige punkthøyder
- Forstøtningsmurer, skjæringer, fyllinger, støyskjerming og gjerder med høyde over 0,7 m
- Materialbeskrivelse (overflater)
- Belysningsplan
- Areal for snøopplag
- Avkjørsel/opparbeidet adkomst (jf. pbl § 28-7, 2. ledd, TEK 17 §§ 8-1 jf. 8-8)

- Gangareal
- Flomveier
- Areal avsatt til overvannshåndtering
- Trær/vegetasjon som skal bevares eller endres
- Prosentvis eller målte størrelser på utearealer med forskjellig bruk
- Omkringliggende nabobebyggelse og gatestruktur
- Beplantning og tilsåing med planteliste
- Møblering og andre arbeider på uteoppholds- og lekeareal
- Oppstillingsplasser og kjøreadkomst for utrykningskjøretøy og varelevering

5.17 Støy

Innenfor formålet «Kombinert idrett og undervisning» (BKB) skal eventuelle rom med støyfølsom bruk plasseres på stille side. Grenseverdiene i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal være tilfredsstilt.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse - BFS

6.1 Innenfor felt BFS tillates ikke ny bebyggelse. Se for øvrig § 25.1

§ 7 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;

Sentrumsformål – BS1

7.1 Bebyggelsens formål

I området kan det oppføres bebyggelse for sentrumsformål med tilhørende anlegg. Herunder også boder, uthus, carporter og garasjer. Under sentrumsformål regnes kontor, servicetjenester og/ eller forretningslokaler, offentlige kontor og service, boliger og undervisning/ skole (privat og offentlig).

Dersom boligformål kombineres med ett eller flere andre formål, skal boligformål ikke plasseres i 1. etasje, men på høyere overliggende etasje(r). Boligformål må ikke blandes med andre formål i samme etasje, og andre formål må heller ikke ligge over etasje med boligformål (boligformål skal alltid ligge i de øverste etasjer i bygninger med kombinerte formål).

7.2 Grad av utnyttelse

Tillatt bebygd areal: BYA=100%.

7.3 Byggehøyder

Bebyggelse kan oppføres med følgende maksimal byggehøyde: C+29 for oppstikk, ventilasjonsrom, trappe-/heistårn etc. Det kan ikke oppføres ny etasje over eksisterende etasjer. Boder, uthus, garasjer og carporter kan oppføres i maksimum byggehøyde 3,5 m over gjennomsnittlig terreng (én etasje).

7.4 Estetikk, materialbruk

Det skal legges vekt på estetikk i bygningenes form, arkitektur og materialvalg. Ny eller endret bebyggelse skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omkringliggende miljø og eksisterende bebyggelse. Materialbruken skal tilpasses bygningsvolumene på en slik måte at bebyggelsen fremstår som et slektskap av individuelle volumer. Farger og materialvalg skal godkjennes av kommunen ved byggemelding. Det tillates kun nedadrettet og blendingsfrie armaturer for belysning av skilt.

7.5 Bolig-uteareal

Det stilles krav til minimum 15 m² pr. boenhet for uteopphold. Uteoppholdsarealet kan legges på markplan, terrasser, balkonger og takterrasse. I tillegg skal det også avsettes minimum 50 m² til nærlekeplass innenfor planområdet på markplan – maksimum 50 m fra inngangsparti til boliger. Dette området skal sikres forsvarlig med innhegning og port.

7.6 Parkering

Felt BS skal ha parkering på egen tomt. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for bil og 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 0,2 plass pr bolig til felles gjesteparkering.

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen under.

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser Min-Maks	
		Bil	Sykkel
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

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder skoler eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Det stilles krav til tilfredsstillende parkeringsdekning. Det skal legges til rette for sykkel- og MC-parkering. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i byggesøknad innenfor rammen av 0,1 til 0,6 plasser pr. ansatt/ gjennomsnittlig antall besøkende.

7.8 Terrengmurer

Eksisterende terrengmurer innenfor område BS1 som må fjernes i anleggsperioden for områdene BU, BKB og SG1 skal gjenoppføres og utføres i naturstein.

§ 8 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;

Kombinert sentrumsformål/parkeringshus – PHS1, PHS2

8.1 Formål

Arealene er avsatt til kombinert parkeringshus og sentrumsformål (PHS). Under sentrumsformål regnes kontor, servicetjenester og/ eller forretningslokaler og tjenesteyting.

Innenfor arealet PHS1 tillates også bensinstasjon.

Innenfor PHS2 skal det tilrettelegges for adkomst og varelevering til tilstøtende eiendommer. Adkomstvei til eiendommene kan overbygges slik at arealet utnyttes til parkering/sentrumsformål på høyereliggende etasjer.

8.2 Grad av utnyttelse

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) innenfor feltene er BYA = 100%.

Maksimalt tillatte byggehøyde innenfor PHS1 er C+21.

Maksimalt tillatte byggehøyde innenfor PHS2 er angitt i plankart.

8.3 *Formspråk og materialbruk (PHS1)*

Eventuell ny bebyggelse skal ha tydelige referanser til bebyggelsen i Garvergata i sør, og næringsbebyggelsen på Os i nord. Volum, takform og oppdeling av fasader skal utformes som en gradvis overgang mellom de to referanseområdene. Ny bebyggelse skal plasseres i forlengelsen av eksisterende bebyggelses etablerte byggelinjer mot fv. 220 og Garvergata.

Fasader skal fortrinnsvis utføres i tegl, murpuss eller trekledning. Takflater skal fortrinnsvis utføres som båndtekking i metall eller tegl, eller tekket med vegetasjon som del av overvannshåndtering.

8.4 Formspråk og materialbruk (PHS2)

Bebyggelse skal relatere seg til omkringliggende bebyggelses skala i høyde, utstrekning og materialitet. Det åpnes for gradvis økning i byggets høyde mot nordre hjørne.

Fasader skal utføres i tegl, murpuss, eksponert betong, perforert metall og/eller naturstein. Fasaden skal underdeles i felt med varierende utførelse/materialitet.

Parkeringsetasjer skal sikres tilstrekkelig transparens, innsyn og belysning til at det oppleves som oversiktlig og trygt gjennom hele døgnet. Parkeringshuset skal tilby dedikert inn-/utgang for fotgjengere på hver fasade. 1. etasje kan være fri for fasade. Øvrige etasjer skal ha fasader/skjermer.

8.5 Hensyn - gravlund

Eventuell ny bebyggelse innenfor PHS1 skal ta særskilt hensyn til Os gravlund. Innsyn- og støykonsekvenser for gravlunden skal være belyst i ev. søknad om rammetillatelse.

8.6 Adkomst

Det skal tilrettelegges for adkomster for gående til parkeringshus fra tilstøtende terrengnivå, der det er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

8.7 Ladestasjoner

Minimum 10 % av p-plassene innenfor PHS2 skal ha ladestasjon for ladbare kjøretøy. Det kan etableres ladestasjoner for el-sykkel i eller i umiddelbar nærhet av parkeringshusene.

8.8 Flomsikring

Ved ev. etablering av parkering i kjelleretasjer skal innkjøring flomsikres.

§ 9 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;

Sentrumsformål - BS2, BS3

9.1 Formål

Bebyggelsen utgjør del av etablert bebyggelse, og er inkludert i planområdet utelukkende for å sikre påkrevet hensynssone langs fv. 220 (jf. § 25 – Hensynssone med særskilte krav til infrastruktur H410).

Sentrumsformål innebefatter kulturinstitusjon, tjenesteyting, kontor/tjenestetilbud, forretninger, bevertning, håndverksvirksomhet, boligbebyggelse, hotell/overnatting, undervisning og forsamlingslokaler.

9.2 Grad av utnyttelse

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er BYA = 100%. Maksimalt tillatte gesimshøyde innen BS2 er C+21. Maksimalt tillatte gesimshøyde innen BS3 er C+13,5.

9.3 *Formspråk og materialbruk (BS2)*

Eventuell fasadeendring skal videreføre det markerte, brutte hjørnet i nordenden av bygget. Fasade skal være utført i murpuss.

9.4 *Formspråk og materialbruk (BS3)*

Eventuell ny bebyggelse skal ha tydelige historiske referanser. Bebyggelsens plassering skal tydelig markere gateløpet Garvergata -Svenskegata. Fasader skal fortrinnsvis utføres i trekledning, tegl eller murpuss. Takflater skal fortrinnsvis utføres i tegl eller som båndtekking i metall.

§ 10 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;

Bevertning - BB

10.1 Formål

Bebyggelsen skal benyttes til eksisterende bevertning/kiosk.

10.2 Grad av utnyttelse

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) innenfor felt BB er BYA = 100%. Maksimalt tillatte byggehøyde innen BB er C+15.

10.3 Formspråk og materialbruk (BS2)

Ved utskiftning av skilt på fasader, fasadebelysning, ramper, gjerder og rekkverk skal dette gjøres i samråd med bygningsmyndigheten. Ramper og ev. utomhus bevertningsareal skal opparbeides som en naturlig del av bygulvet, og utføres i belegningsstein i granitt. Plattinger i trevirke tillates ikke.

§ 11 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5, nr. 1;

Energianlegg (BE), særskilt anlegg - ventilasjon (BAS)

11.1 Formål

Arealet BE er avsatt til trafo. Arealet BAS er avsatt til luftavkast for ventilasjon.

11.2 Støy

For avkasttårn ventilasjon skal støynivå ikke overstige 45 dB(A) dagtid og 35dB(A) natt.

§ 12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2;

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - S

12.1 Offentlig areal

Område avsatt til samferdselsareal S er offentlig, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

12.2 Utforming

Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan før gjennomføring for alle tiltak i eller som berører feltet.

§ 13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Veg (SV1-3), gatetun (SGT1, SGT2), gangveg (SG1, SG2), fortau (SF1, SF2)

13.1 Offentlig areal

Områdene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

13.2 Formål

Arealene skal fungere som adkomst til bebyggelsen i Os allé og Rektor Frølichs gate, og prioritere gående og syklende trafikanter, samtidig som de ivaretar nødvendig adkomst for motorkjøretøy.

Arealene skal fungere som trygg skolevei i hverdagen, og som trygg og oversiktlig samlingsplass for store menneskemengder ved større arrangement.

SV1 og SV3 skal tilrettelegges for hente- og bringefunksjon.

Gateparkering tillates i SV1. Det reserveres plass til minimum 1 HC-parkeringsplass i søndre ende av SV1.

Innenfor SV2 skal det opparbeides minimum 3 HC-parkeringsplasser som gateparkering.

Hovedadkomst til Os skole fra Os allé (SG1) og nedre del av Os allé (SG2) reguleres til gangveg.

Rektor Frølichs gate (SGT1) og del av Kristian Augusts gate (SGT2) reguleres som gatetun. Det tillates kjøring til eiendommene på myke trafikanters premisser, men det stenges for gjennomkjøring. Parkering tillates kun på anviste plasser. Det tillates sykkelparkering, beplantning og møblering. Arealene skal opparbeides som attraktive møteplasser.

I felt SGT1 skal det opparbeides minimum 3 HC-parkeringsplasser for ansatte v/Os skole. For SGT1 skal ev. faste installasjoner plasseres slik at det tilrettelegges for adkomst med mediabil i forbindelse med større arrangement. Oppstilling av mediabil og beredskapsbiler tillates i forbindelse med større arrangement.

13.3 Utforming

Arealene skal, gjennom utformingen, prioritere gående og syklende trafikanters sikkerhet. Det tillates oppmerking i veibane.

SV1, SV2 og SGT2 skal utformes på en slik måte at de visuelt fremstår som et sammenhengende gateløp, som samtidig tydelig signaliserer skiftene i trafikale rammer. Utformingen av feltene skal ikke skje på en måte som forringer områdets historiske verdi.

Eventuelle gravetiltak i gate eller fortau må gjøres på en slik måte at trærne i Os allé og trær som skal bevares innenfor felt BU sine røtter ikke tar skade. Fagkyndig på trær skal involveres ved gravearbeider for å sikre dette.

SGT1 skal ha kantstein med nedsenk mot SV5 (Hannibal Sehesteds gate). Kantstein skal ha tilstrekkelig høyde til å kanalisere ev. flomvann langs flomvei i Hannibal Sehesteds gate i retning fv. 220. Kantsteinens nedsenk utformes slik at utkjøring av mediabil direkte til Hannibal Sehesteds gate er mulig.

13.4 Sykkelparkering

Innenfor SGT1 skal det opparbeides 20 låsbare sykkelparkeringsplasser for idrettsanlegget. Sykkelparkering skal ligge i nærhet til inngangsparti.

Innenfor SG1 skal det opparbeides låsbare sykkelparkeringsplasser for skolen tilsvarende 0,5 plasser pr. elev på 5.-7. trinn og 0,4 plasser pr. ansatt. 50% av skolens sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Det skal i tillegg opparbeides

låsbare stativ for sparkesykler. Sykkelparkering skal ligge i nærhet til skolens inngangsparti.

13.5 Renovasjon

Nedgravd renovasjonsløsning for bebyggelsen i nærområdet (fullstendig nedgravd løsning m/innkast over bakken) tillates. Løsning skal utformes i samråd med bygningsmyndigheten og veimyndigheten.

13.6 Materialbruk

Kantstein skal utføres i granitt. Det skal fortrinnsvis benyttes brukt, lokal granitt.

Flater skal fortrinnsvis utføres i naturstein, heller eller asfalt. Flater i naturstein skal ha en sammenhengende trasé som er slett, av hensyn til trillende trafikanter.

Ved tiltak i SGT2 skal gategrunnen tilbakeføres med det opprinnelige steindekke som var i gateløpet.

13.7 Overvannshåndtering

Ved behandling av rammesøknad som omfatter hele eller deler av områdene BU, BKB, SGT1, SG1-2 og SV1-2 skal det fremlegges en helhetlig plan for overvannshåndtering for hele det omsøkte arealet. Åpne løsninger, permeable flater og/eller grønne tak skal benyttes i overvannshåndteringen. Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres/tas opp i beplantning på egen tomt/eiendom og innenfor rammesøknadens avgrensning, og må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

Anlegg skal dimensjoneres i henhold til offentlige og kommunale normer/forskrifter og anvisninger for overvannshåndtering. Løsningene skal minimum dimensjoneres for 25-årsregn med klimafaktor 1,4.

Større harde flater skal fortrinnsvis fordrøye/ta opp vann gjennom vegetasjon/infiltrering nærmest mulig flaten, for å minimere behovet for rennesystem.

§ 14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Veg (SV4-8)

14.1 Offentlig areal

Områdene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

14.2 Formål

Vegene skal tilrettelegges for motorisert ferdsel. Gateparkering tillates i nordre del av Jørgen Bjelkes gate (del av SV5), Kancelliråd Dahls gate og nordre del av Os allé (SV4), samt ved borettslaget Niels Stubs gate (SV7).

14.3 Utforming

Kryss skal utformes med henblikk på fartsreduksjon og myke trafikanters sikkerhet.

Innenfor felt SV5 tillates innsnevring av vegbanen som trafikksikkerhetstiltak. Bussholdeplasser utformes som kantstopp med direkte adkomst til fortau.

Eventuelle gravtiltak i gate må gjøres på en slik måte at trærne i Os allé sine røtter ikke tar skade. Fagkyndig på trær skal involveres ved gravearbeider for å sikre dette.

14.4 Renovasjon

Innenfor område SV4 tillates nedgravd renovasjonsløsning for bebyggelsen i nærområdet (fullstendig nedgravd løsning m/innkast over bakken). Løsning skal utformes i samråd med bygningsmyndigheten og veimyndigheten.

§ 15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Gangveg SG3-SG10

15.1 Offentlig areal

Områdene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

15.2 Formål

Gangvegene skal fungere som trygge snarveier og være frie for motorisert ferdsel.

15.3 Utforming

Gangvegene skal fortrinnsvis asfalteres for å sikre tilgjengelighet for alle. Overvann skal, så langt det lar seg gjøre, ledes direkte til grøft og absorberes.

Del av gangveg mellom Os allé og P-hus (SG3) tillates bygd som gangbruforbindelse mellom terreng og P-husets plan 1,5 (Halvplan).

Innenfor SG8 tillates oppføring av sykkelstativ. Ev. sykkelstativ skal ikke være til hinder for ferdsel.

§ 16 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Parkering - SPA1, SPA2

16.1 Offentlig areal

Området er offentlig, jf. pbl. § 12-7, nr. 14.

16.2 Formål

Områdene skal benyttes til parkering.

Arealet SPA1 skal fortrinnsvis benyttes til HC-parkering for idrettsanlegg og MC-parkering. Det skal etableres minimum 12 HC-parkeringsplasser.

HC-parkeringsplasser skal dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok V129.

Det skal opparbeides trinnfri adkomst med fast dekke fra HC-plasser og frem til hovedinngang idrettshall/skole.

16.3 Utforming

Arealet skal fremstå som oversiktlig, trygt og ryddig trafikalt, med anviste gangsoner ut av parkeringsarealene.

Flaten skal være utført i fast, fortrinnsvis permeabelt dekke.

Høydeforskjeller i gangadkomst til og fra parkeringsflaten skal ha stigning på maksimalt 1:20.

Eventuelle støttemurer og kantstein skal være utført i naturstein eller eksponert betong.

§ 17 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Torg (ST1-ST5)

17.1 Offentlig areal

Området er offentlig, jf. pbl. § 12-7, nr. 14.

17.2 Formål

Arealene er avsatt torg, med den hensikt å tydelig prioritere gående og syklende trafikanter. Arealene skal tilrettelegges som oppholdssted/møteplasser. Sykkelparkering og nedgravde renovasjonsløsninger tillates i den grad det ikke er i konflikt med annen bruk av området.

På arealene ST2-ST5 tillates biltrafikk på myke trafikanters premisser.

På arealet ST2 tillates kollektivholdeplass, bevertning og uteserveringer, midlertidige utendørs arrangement og midlertidig handelsvirksomhet.

17.3 Utforming

Arealene tillates møblert og opparbeidet som sosiale møteplasser med benker, beplantning og pullerter.

Innenfor feltene ST2-ST5 tillates sykkelparkeringsplasser.

Innenfor felt ST3 tillates busskur.

Innenfor feltene ST3 og ST4 skal materialvalg og møblering ha historiske referanser. Belegningsstein og kantstein skal utføres i granitt, fortrinnsvis lokal, brukt stein. Ev. renovasjon kan etableres som fullstendig nedgravd løsning. Eventuelle gulv for uteserveringer og ramper for trinnfri adkomst skal opparbeides som en naturlig del av bygulvet, og utføres i belegningsstein med tydelig sammenheng til øvrige flater i

området. Plattinger i trevirke tillates ikke. Ved utskiftning av skilt på fasader, fasadebelysning, gjerder og rekkverk skal dette gjøres i samråd med bygningsmyndigheten.

§ 18 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Gang/sykkelveg (SGS1-5)

18.1 Offentlig areal

Områdene er offentlige, jf. pbl. § 12-7, nr. 14.

18.2 Utførelse

Gang- og sykkelveger skal være asfaltert.

§ 19 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Annen veggrunn, grøntareal (SVG1-15)

19.1 Offentlig areal

Områdene er offentlige, jf. pbl. § 12-7, nr. 14.

19.2 Formål

Annen veggrunn - grøntareal omfatter areal for skjærings- og fyllingsskråninger, grøftearealer, belysning og vegetasjon, samt snøopplag.

Innenfor SVG1-2 tillates opparbeidelse av gang-/sykkelveg med minimum bredde 3 m. Gang-/sykkelveg skal være asfaltert. For at arbeid med gang- og sykkelveien kan starte, skal veimyndighet for fylkesvei 220 ha godkjent byggeplan for anlegget.

19.3 Kulvert

Det tillates gjennomføring av kulvert for omlegging av Osbekken. Der kulvert for omlegging av Osbekken plasseres innenfor hensynssonen H410, skal den utformes slik at det kan bygges veianlegg oppå den, uten at kulverten må flyttes eller endres. Veimyndighet for fylkesveien skal godkjenne byggeplan for kulverten for at arbeid med den kan starte, slik at formål med hensynssonen H410 blir ivaretatt.

§ 20 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2

Holdeplass (SH)

20.1 Offentlig areal

Området er offentlig, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

20.2 Formål

Feltet skal tilrettelegges som bussholdeplass.

20.3 Utforming

Det tillates oppføring av buss-skur. Skur skal kun ha bakvegg av hensyn til adkomst fra sidene.

§ 21 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr. 3

Blågrønn struktur (G1-61)

21.1 Offentlig areal

Områdene er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

21.2 Formål

Feltene omfatter de eksisterende grøntrabattene i Os allé, samt nye rabatter og grøntområder.

Innenfor feltene G7, G8 og G59 tillates infiltreringsmagasin/regnbed for håndtering av overvann fra parkeringshus (SPH).

Felt G55 skal fungere som vegetasjonsskjerm for Os gravlund.

Felt G51 skal disponeres for opparbeidelse av flomavledningsanlegg og oppfylling som sikringstiltak mot kvikkleireskred. Tiltak skal være prosjektert av fagkyndig geotekniker. Arealet skal, i den grad det ikke er i konflikt med sikringstiltakene, beplantes med stedegne arter.

Innenfor felt G61 kan det tillates etablering av overvannstiltak, som sedimenteringsbasseng, erosjonssikring, flomavledning, o.l. Eventuelle tiltak skal utformes slik at de ivaretar hensynet til biologisk mangfold og naturverdiene i området.

21.3 Utforming

Ved ev. tiltak på feltene G13-G46 skal rabattene tilbakeføres med innramning av kantstein i granitt som i dag, med tilsvarende profil og overflatebehandling som eksisterende. Fortrinnsvis skal lokal, brukt stein benyttes. Flatene skal tilsåes med gress.

21.4 Vegetasjon

Trær avsatt til bevaring i plankartet skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som kan skade rotsystem, stamme eller krone. Rotsone skal sikres/skjermes med gjerde ved byggeprosesser i nærliggende områder, slik at lagring eller andre tiltak som kan medføre skade unngås. Trærne skal sikres gjennom hele anleggsperioden i henhold til fagkyndig sin vurdering.

Ved slutten av trærnes livsløp skal det plantes nye, etter en plan for fornying av alléen og som er av en størrelse som harmonerer med alléen for øvrig.

§ 22 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr. 3

Turvei (GT1, GT2)

22.1 Offentlig areal

Området er offentlig, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

22.2 Formål

For området GT1 tillates opparbeidelse av turvei som kobles til eksisterende tursti i Schultzedalen.

For området GT2 tillates opparbeidelse av turvei fra Garvergata til Os. Turveien skal tilrettelegge for direkte gangforbindelser fra Garvergata til P-huset (PHS), og direkte adkomst fra P-hus til søndre del av Os gravlund.

22.3 Utforming

GT1 skal utformes med en tydelig lesbar markering av gangveien i flukt med asfaltdekket. Gangbanen skal være overkjørbar slik at den ikke er til hinder for bruk av tilstøtende parkeringsareal.

§ 23 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr. 3

Naturområde (GN)

23.1 Offentlig areal

Området er offentlig, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

23.2 Formål

Området GN er naturområde og skal berøres i minst mulig grad. Det kan tillates nødvendige sikringstiltak mot flom og ras forutsatt at dette ivaretar hensynet til biologisk mangfold og ikke reduserer naturverdiene i området.

§ 24 Hensynssoner, jf. pbl § 12-6

Hensynssone med særskilte krav til infrastruktur (H410_1)

24.1 Innenfor hensynssonen tillates det ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder eller gjøre det vanskeligere å planlegge og gjennomføre fremtidig veiutbygging.

24.2 Krav om godkjenning fra annen myndighet

Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan før gjennomføring for alle tiltak som berører fylkesveg 220. Dette gjelder også kulvert for Osbekken.

§ 25 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. pbl § 12-6

Bevaring kulturmiljø (H570_1, H570_2, H570_3, H570_4)

25.1 Felt H570_1

Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.

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

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

25.2 Felt H570_2

Os allé har regional verneverdi, og skal bevares i sin nåværende utforming i hele sin bredde, innenfor dagens eiendomsgrense. Dette inkluderer lindealléen, de grønne rabattene og rennestein. Trær skal ved livsløpets slutt erstattes og gis samme skjøtselsregime som eksisterende trær i samme rekke.

Ev. oppføring av nye, faste installasjoner innenfor hensynssone H570_2 skal ikke skje uten samråd og samtykke fra regional myndighet for kulturminnevern.

25.3 Felt H570_3 og H570_4

Områdene inngår i Riksantikvarens NB! Register «Kulturmiljøer i by». Ev. tiltak innenfor hensynssonene skal skje på en skånsom måte som tar hensyn til kulturminneverdiene, og i samråd med regional myndighet for kulturminnevern.

§ 26 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. pbl § 12-6

Frisikt (H140)

26.1 Innenfor H140 skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

§ 27 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. pbl § 12-6

Utløpsområde kvikkleireskred (H320_1)

27.1 Innenfor H320 er det ikke tillatt med tiltak som kommer i konflikt med områdets funksjon som utløpsområde for ev. ras eller skred i Schultzedalen.

§ 28 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. pbl § 12-6

Flomfare (H320_1)

28.1 Omkringliggende gater/veier til Os skole skal tilrettelegges for å være åpne flomveier.

Det må ikke etableres stengsler som blokkerer flomveiens funksjon. Eventuelle opphøyde gangfelt, fartsdumper, sjikaner eller tilsvarende må utformes på en slik måte at disse ikke er til hinder for flomvann.

§ 29 Bestemmelser til bestemmelsesområder

 # 1 Sikring mot flomvann

Kantstein i overgangen Rektor Frølichs gate/Hannibal Sehesteds gate skal ha tilstrekkelig *vis* (oppkant) til å virke avvisende mot ev. flomvann i tilfeller med styrtregn. Kantstein skal sørge for at vannstrøm ned Hannibal Sehesteds gate føres til fv. 220, uten å strømme inn Rektor Frølichs gate.

 # 2 Trafikksikkerhet – markering

Felt i veibanen i Os allé (hovedadkomst skole, SG1) skal ha markeringer som intuitivt oppfattes av bilister som et aktsomhetsområde. Markeringer kan eksempelvis utføres som en serie rader med storgatestein e.l.

 # 3 Arealbruk

Området mellom Flerbrukshall og gangbru (nord) skal tas i bruk til formål som forhindrer at arealet blir et vedlikeholdsproblem og/eller en arena for uønsket adferd. Formål kan være gang/sykkelveg, overvannsmagasin, aktivitetsområde e.l. Bruken kan ikke være støysensitiv, og arealet skal ikke inngå i skolegård. Endelig forslag til bruk av arealet skal forelegges og godkjennes av Viken fylkeskommune, av hensyn til sikkerheten ved Hannibal Sehesteds gangbru.

 # 4 Halden bads fasade

Rivning av Halden bad forutsetter at det opparbeides en murvegg på linje med badets østlige fasade (mot Os Allé), som tydelig bidrar til å definere alléens innramning. Muren skal ha en høyde på minimum 1,2 meter over SF1.

 # 5 Fortau v/ Os allé 9

Innenfor område #5 tillates nedgravd renovasjonsløsning for bebyggelsen i nærområdet (fullstendig nedgravd løsning m/innkast over bakken). Løsning skal utformes i samråd med bygningsmyndigheten og veimyndigheten.

§ 30 Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl § 12-7, nr. 10

30.1 Rammetillatelse

Adkomst til felt BS1 og BFS skal sikres i hele anleggsperioden og fremgå av faseplaner for byggeperioden som skal være vedlagt søknad om rammetillatelse.

Adkomst til nærings- og boligbygg øst for Os allé skal sikres i hele anleggsperioden og fremgå av faseplaner for byggeperioden som skal være vedlagt søknad om rammetillatelse.

Sikkerheten for gående og syklende forbi anleggsområdet skal ivaretas i hele anleggsperioden, og midlertidige gang- og sykkelruter i felt ST1, SV4 og Os allé må fremgå av faseplaner som skal være vedlagt søknad om rammetillatelse.

Før første igangsettingstillatelse kan gis skal alle eksisterende trær inkludert rotsone, omfattet av bestemmelse 5.12 og 15.4 og 21.4, sikres i henhold til sakkyndig sin vurdering. Disse trærne skal sikres gjennom hele anleggsperioden.

30.2 Midlertidig brukstillatelse

Teknisk infrastruktur og renovasjonsordning skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nytt skolebygg.

Skolens utearealer og vegetasjonsskjerm mellom utearealene og fv. 220 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nytt skolebygg, eller senest i løpet av første vårsesong etter at brukstillatelse er gitt, dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

Støyskjermer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nytt skolebygg.

Kryssomlegging med overgangsfelt i krysset Os allé, Hannibal Sehesteds gate og Gimleveien, opparbeidelse av fortau fra Os gravlund til inngang skole samt stenging av nedre del av Os allé (SG2) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for nytt skolebygg.

Formålene SV3, G49 og SF1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nytt skolebygg.

Uteopphold, balkong, takterrasse og nærlekeplass for boliger i felt BS skal være opparbeidet før det det gis ferdigattest til bolig.

3.3 Rivningstillatelse

Halden Bad skal fotodokumenteres utvendig og innvendig før det gis rivningstillatelse.

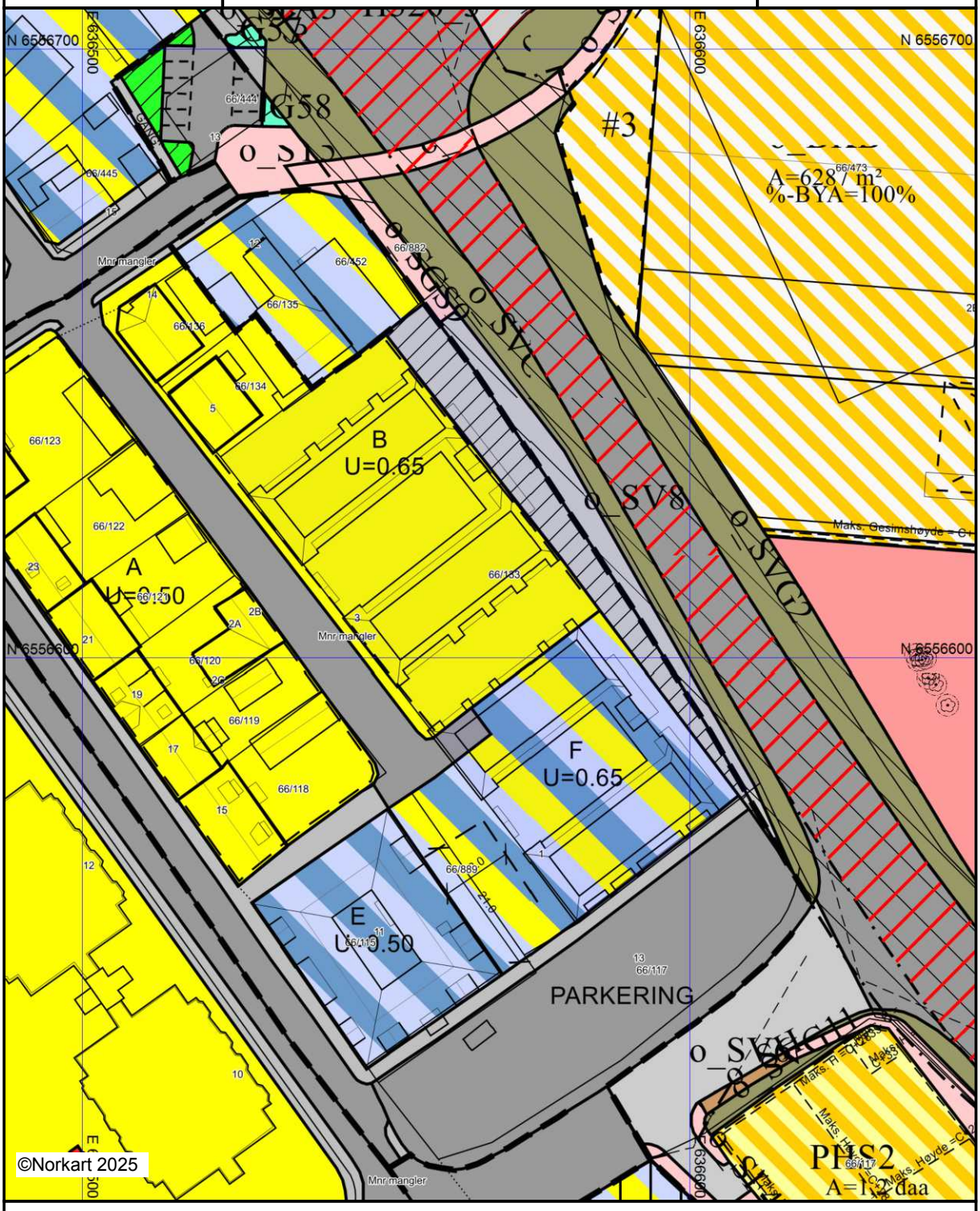
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/133/0/1
Adresse: Niels Stubs gate 3
Utskriftsdato: 16.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Undervisning
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

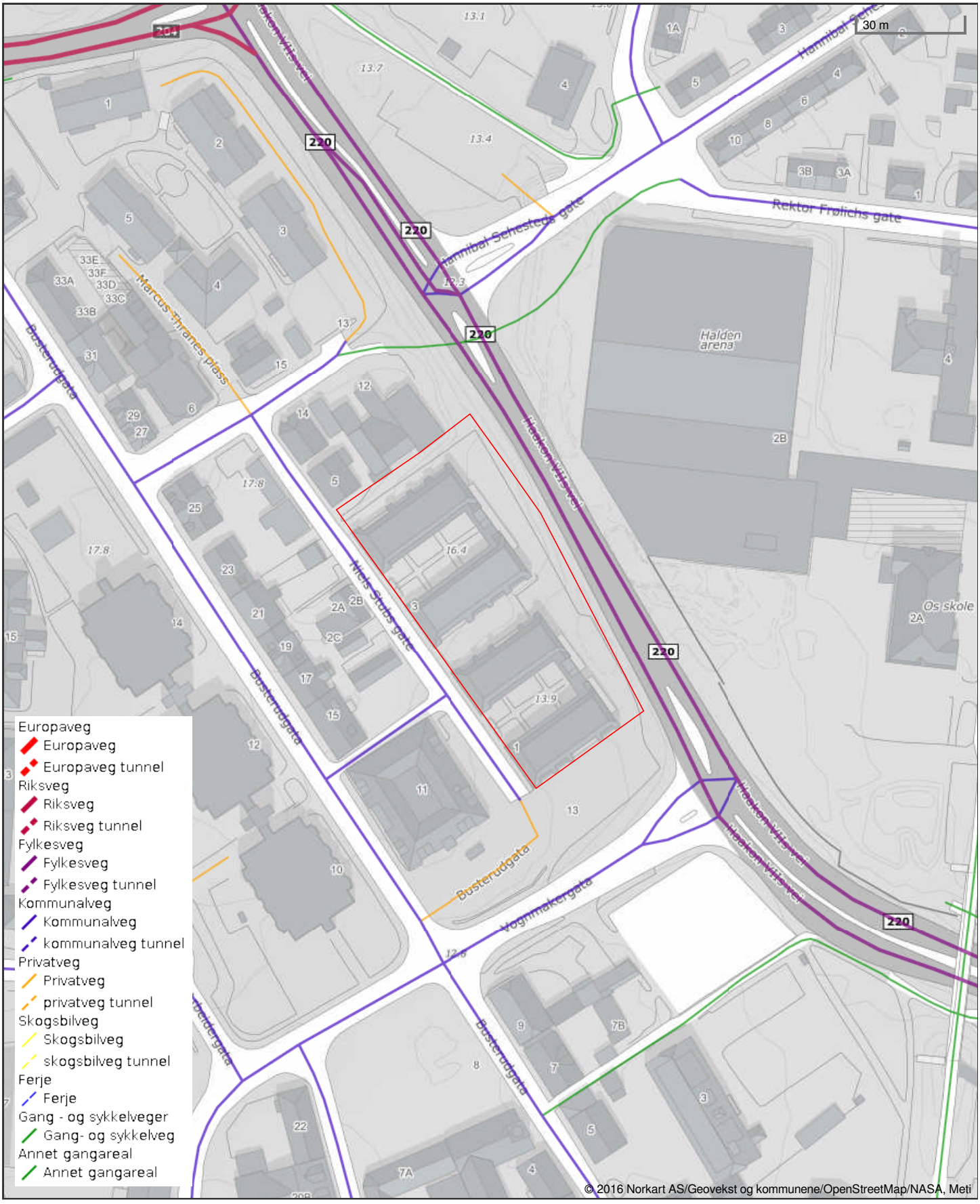
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

Utskriftsdato: 16.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/133//



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.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 843483852 Andelsnr.: 63

Niels Stubsgate Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 03.06.2025 kl. 08.04

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

2006/245466-1/201 07.12.2006	HJEMMEL TIL ANDEL LANGNES MARTHA JOHANNE F.NR: IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/157076-1/201 07.12.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 66 Bnr.: 133 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse:	Niels Stubs gate 1
Gatenr:	4960
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1776 HALDEN

Gateadresse:	Niels Stubs gate 3
Gatenr:	4960
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1776 HALDEN

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:03.06.2025 kl. 08.05

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

1987/3160-1/2 29.06.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 225 000 Omsetningstype: Uoppgitt Niels Stubsgate Borettslag ORG.NR: 843 483 852

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.

2014/977247-1/200 10.11.2014 PANTEDOKUMENT

	Beløp: NOK 10 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2025/532155-1/200 13.05.2025 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE
	VEKET FOR: FELLES PANTEDOK BOR.INNSK 2022/1343623-1
2025/532163-1/200 13.05.2025 21:00	** NEDKVITTERING
	BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 6 000 000
2022/1343623-1/200 25.11.2022 21:00	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 11 592 000 Panthaver: Andelseierne i borettslaget LØPENR: 15089520 Prioritet etter byggelånsobligasjon(er) og/eller senere fastsatte lån

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1984/1103-1/2 08.03.1984	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr. 66/137. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1990/983-1/2 13.02.1990	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr. 66/138 og 451.

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/556-1/2 08.02.1991	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr. 66/830. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/2905-1/2 24.07.1991	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 5968/6283
1992/3472-1/2 22.07.1992	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 5968/6393
2020/1581643-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 66 BNR: 133 FNR: 0 SNR: 1
2024/674087-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 66 BNR: 133 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Farstad Løken 147250058
Vår referanse: 3795952/26792582
Bestilling: C3 2025-07-22 (3) 26

Dato
22.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2905	2	24.7.1991	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	66	133	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
24 JULI 1991
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 2905

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Kari hartmann	boks 624,1751 HALDEN	09-184655

1. Eiendom	Gnr. 66	Bnr. 133	Fnr.	Kommune HALDEN

2. Hjemmelshaver

Navn: Niels Stubsgt. borettslag

~~Fødselsnummer~~ Foretaksnummer: 4348385

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Doknr 2905 Tinglyst 24.07.1991 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	5968	21		
2	(F) G	315	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		6283	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

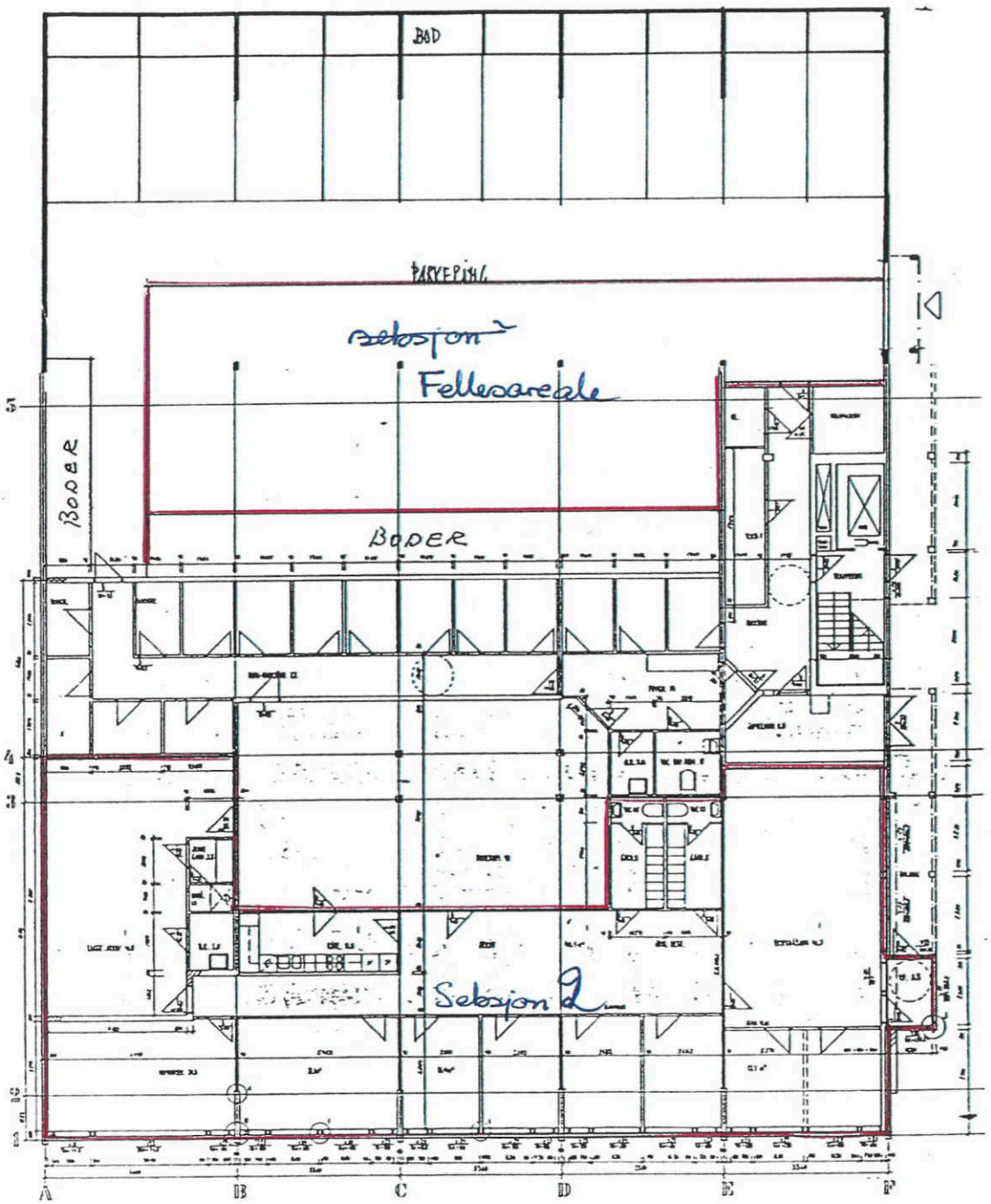
7. Supplerende tekst

Det er inngått sameieavtale om bruk og kostnadsfordeling vedr. sameiearealene.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
23. april 1991	Niels Stubsgate borettslag
Sted	
Halden	

Tinglysingsstempel

KONTORER	CA 315 m2
PARKERINGSPLASSER	CA 180 m2

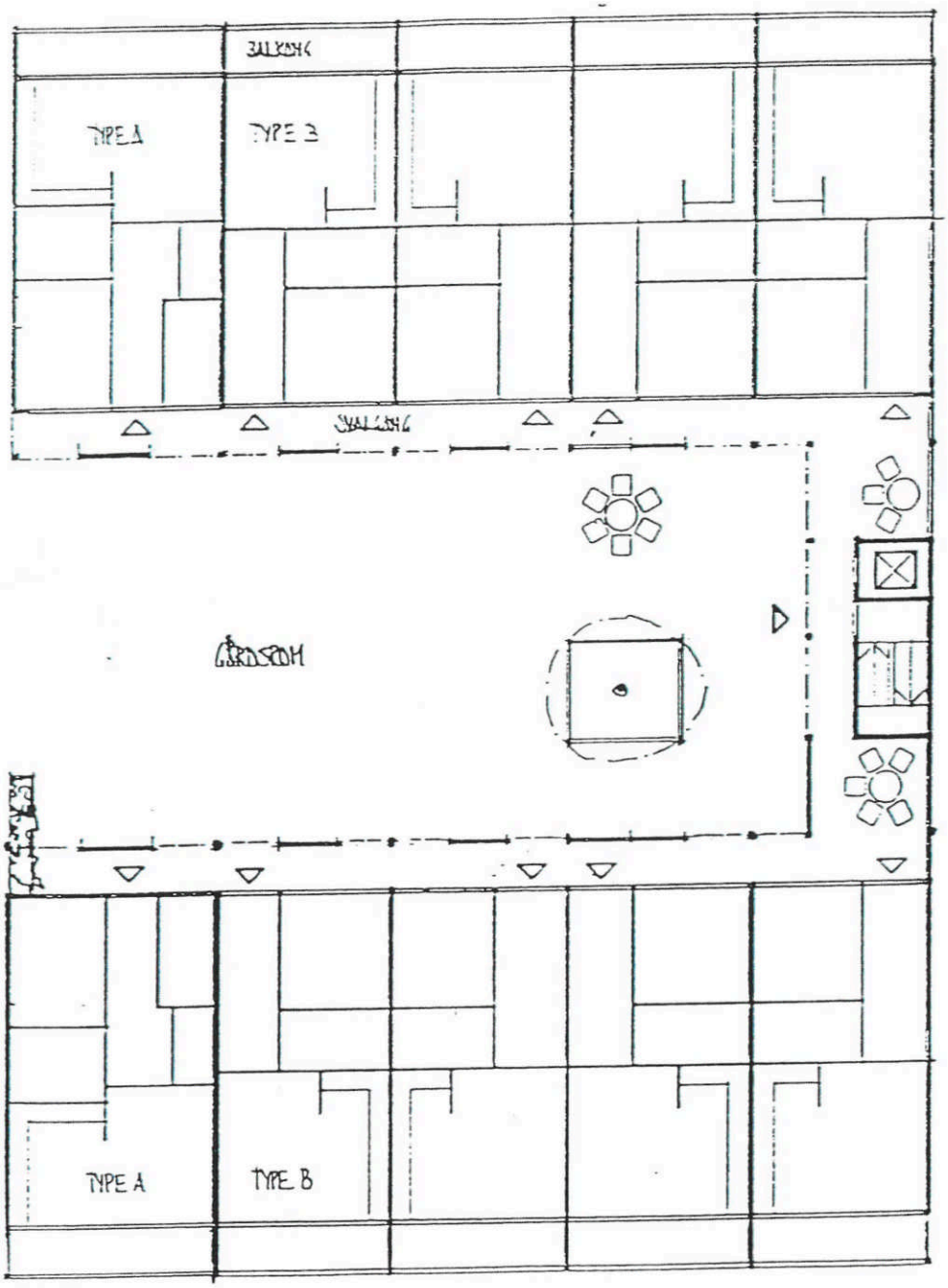


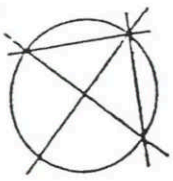
RETTET 26.3.91

AS VEIDEKKE
ØSTRE FAHLEHT SYD - FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
PLAN U.ET
23.12.88
12.1.89

1:200

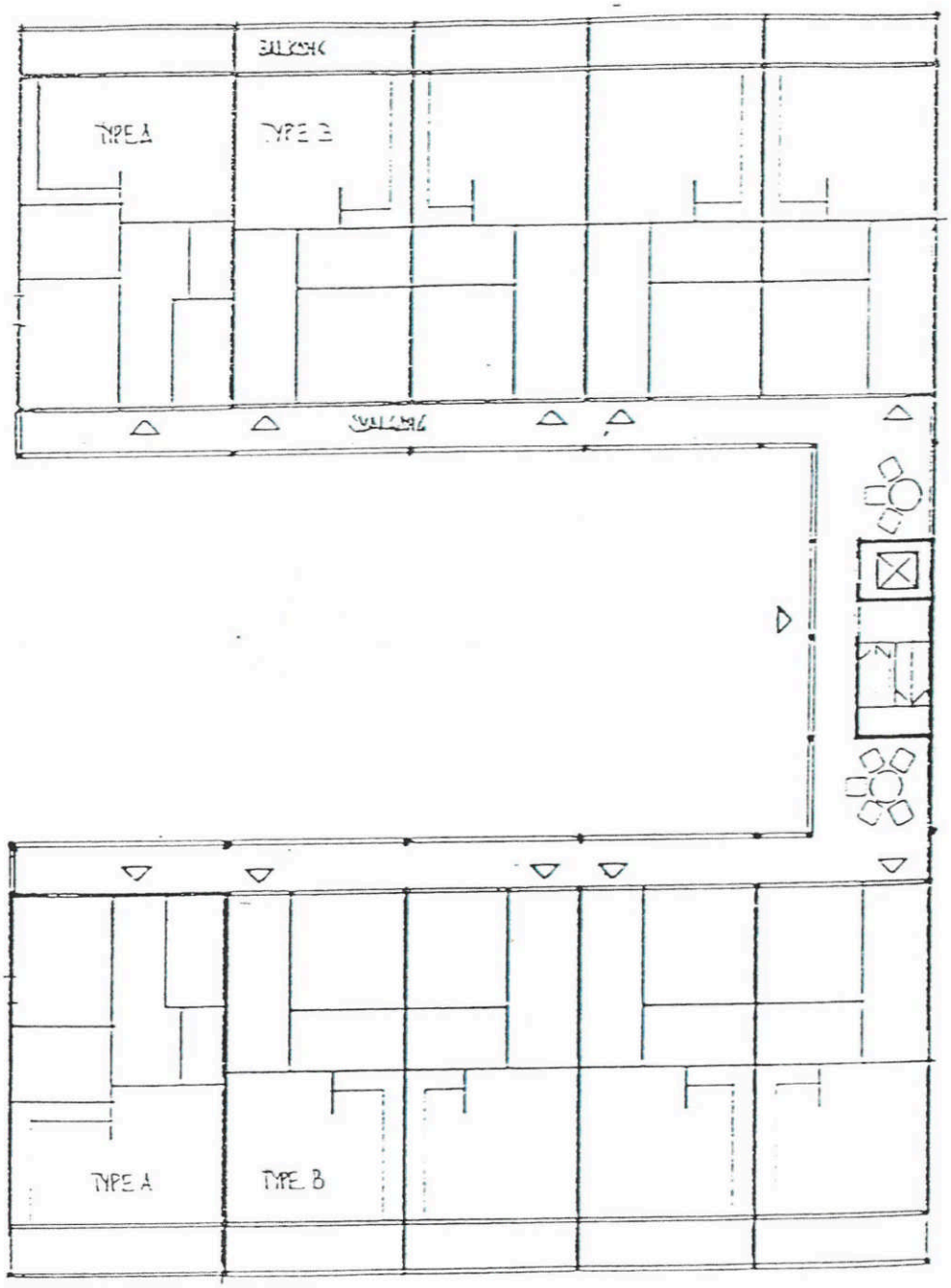
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 32

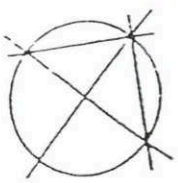




IS VEIDEKKE
ØSTRE LØKKEHT SYD • FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
PLAN 1. ETG. 1:200
23.12.88
12.1.89

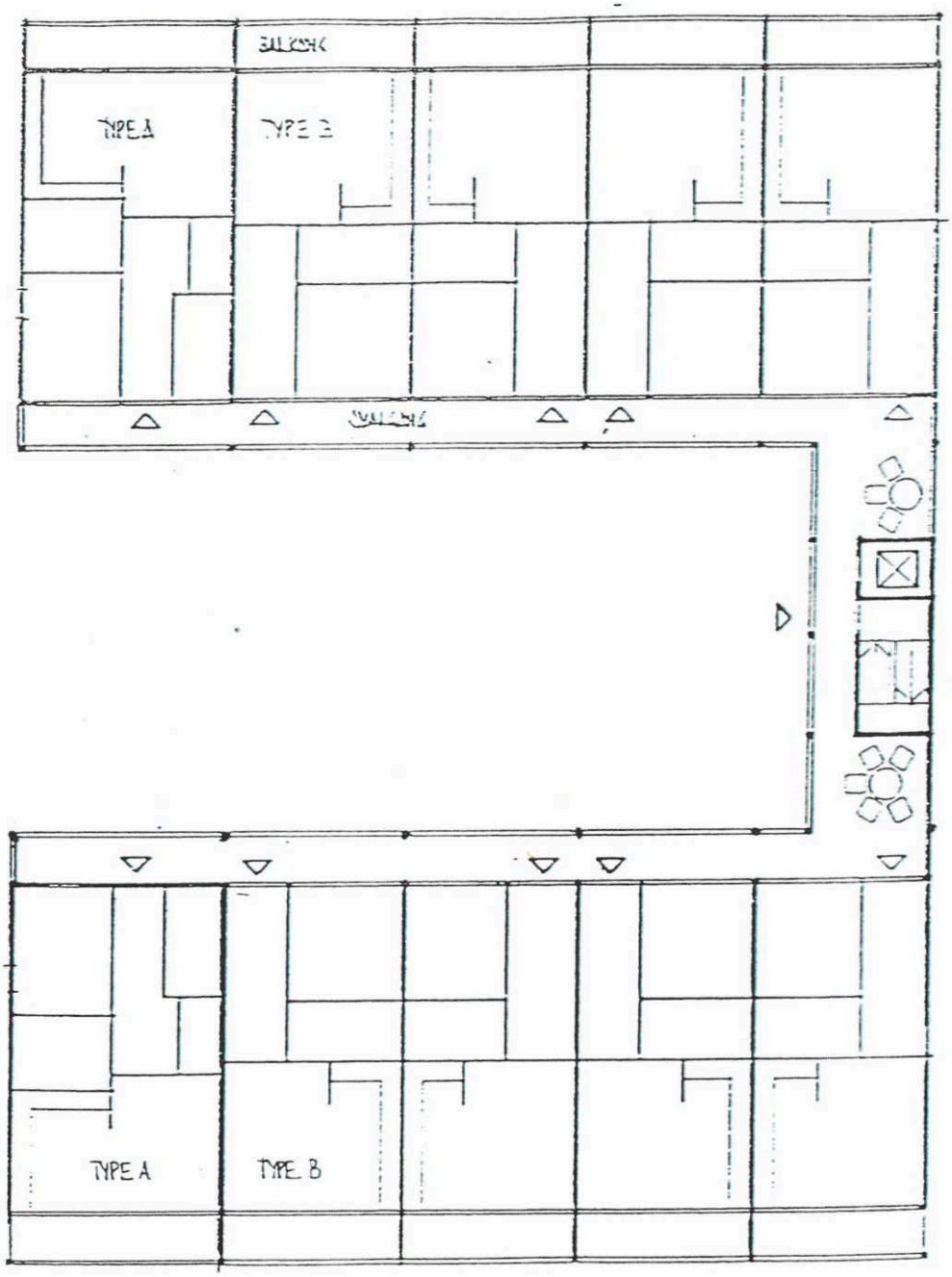
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE MØLLER
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf. (02) 79 64 92

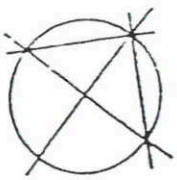




AS VEIDEKKE
BOLIGBEBYGELSE SYD - FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
PLAN 2. ETG. 2. ELL. 1:100
23.12.89
12.L89

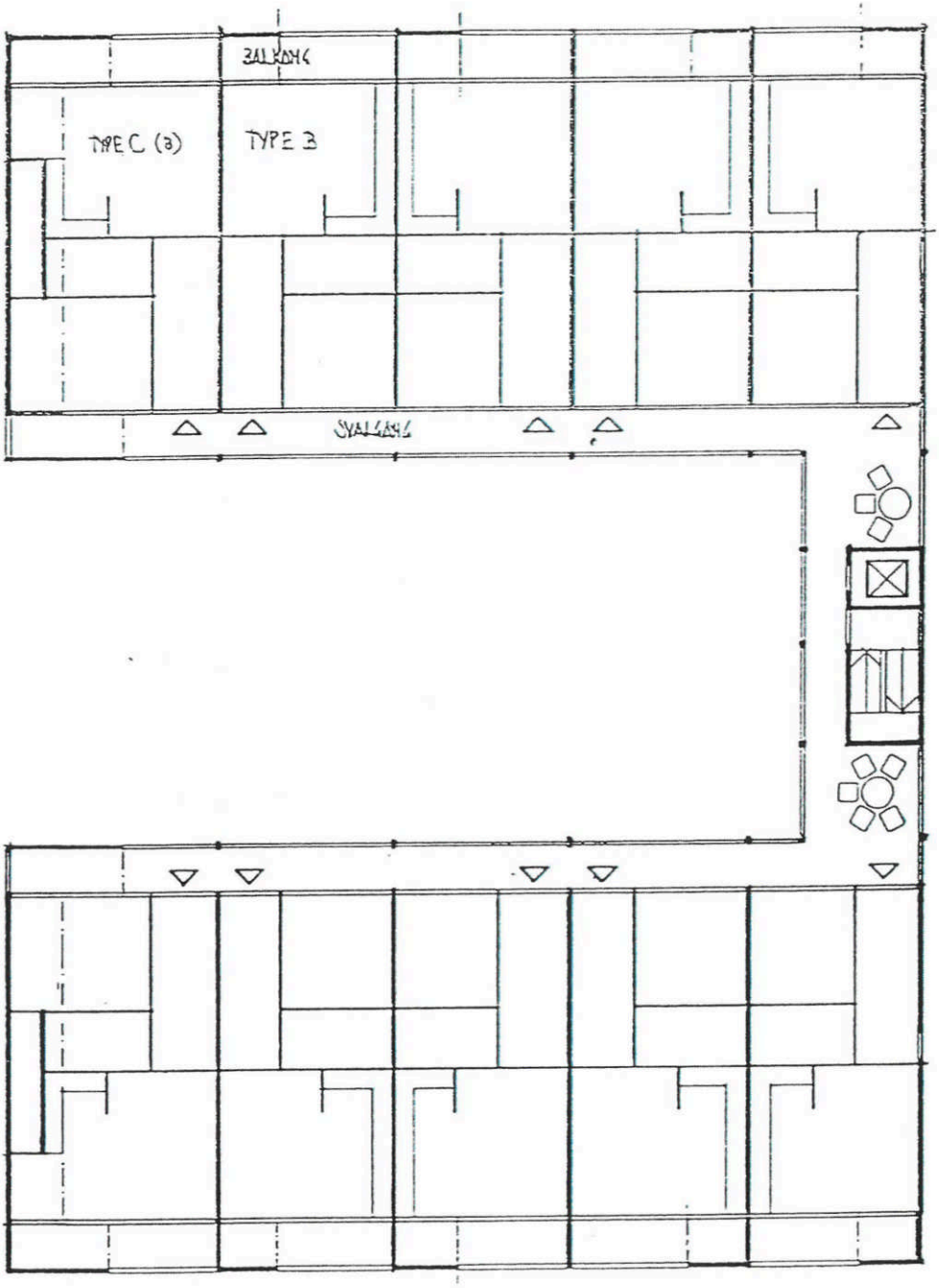
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER
Trosmogaten 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 92

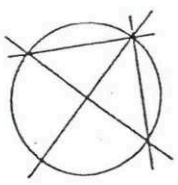




LJ VEIDEKKE
ØSTRE LØKKEHAT SYD - FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
NAH 2. ET4. 3. EK2. 1:200
23.12.88
12.1.89

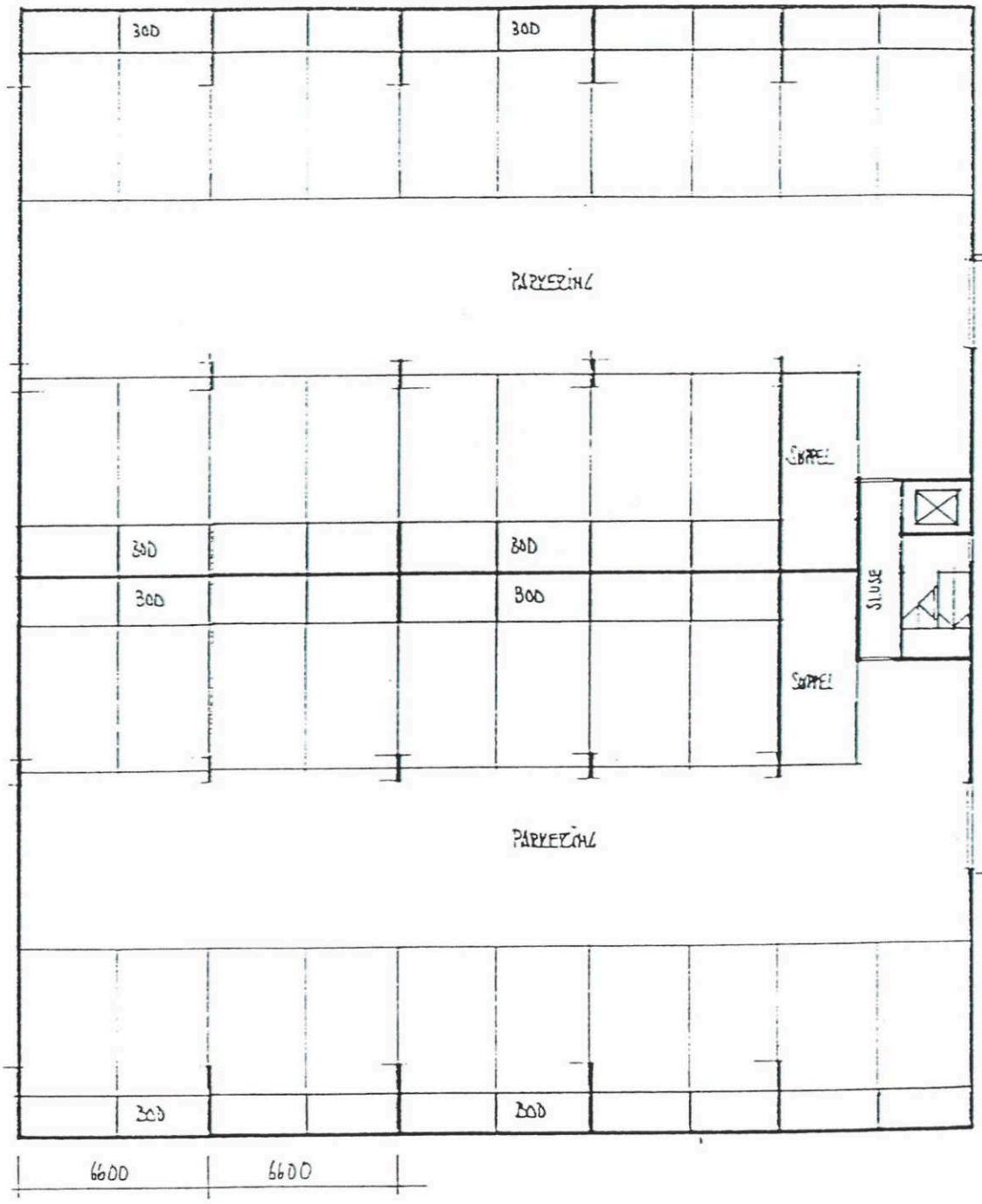
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 97





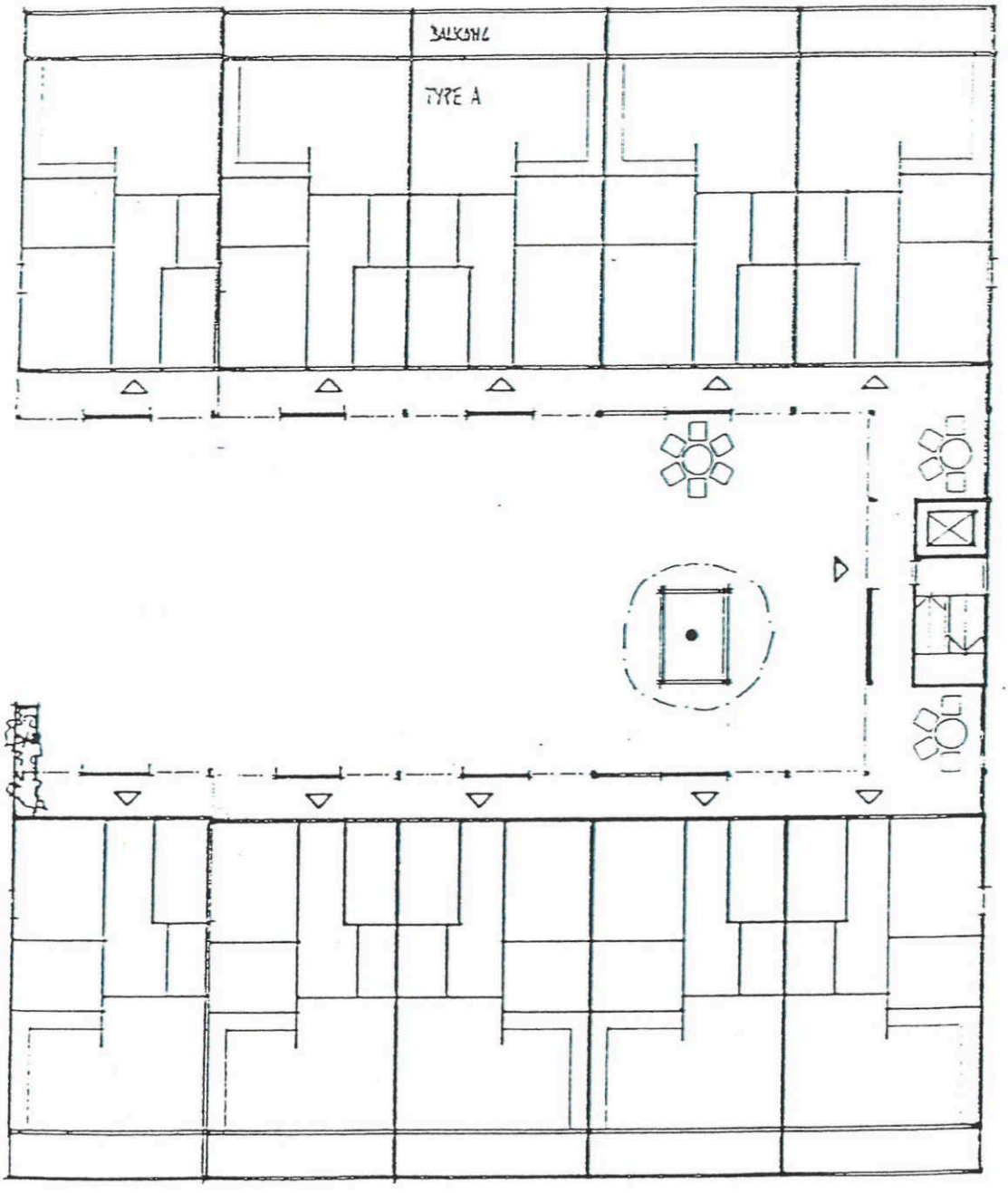
ÅS VEIDEKKE
ØSTRE BOLIGFELT SYD • FELT B.E.
SØRØST KVARTAL
PLAN . . . . LOFTSEKT. 1:200
23.12.88
12.1.89

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 92



arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf. (02) 79 64 92

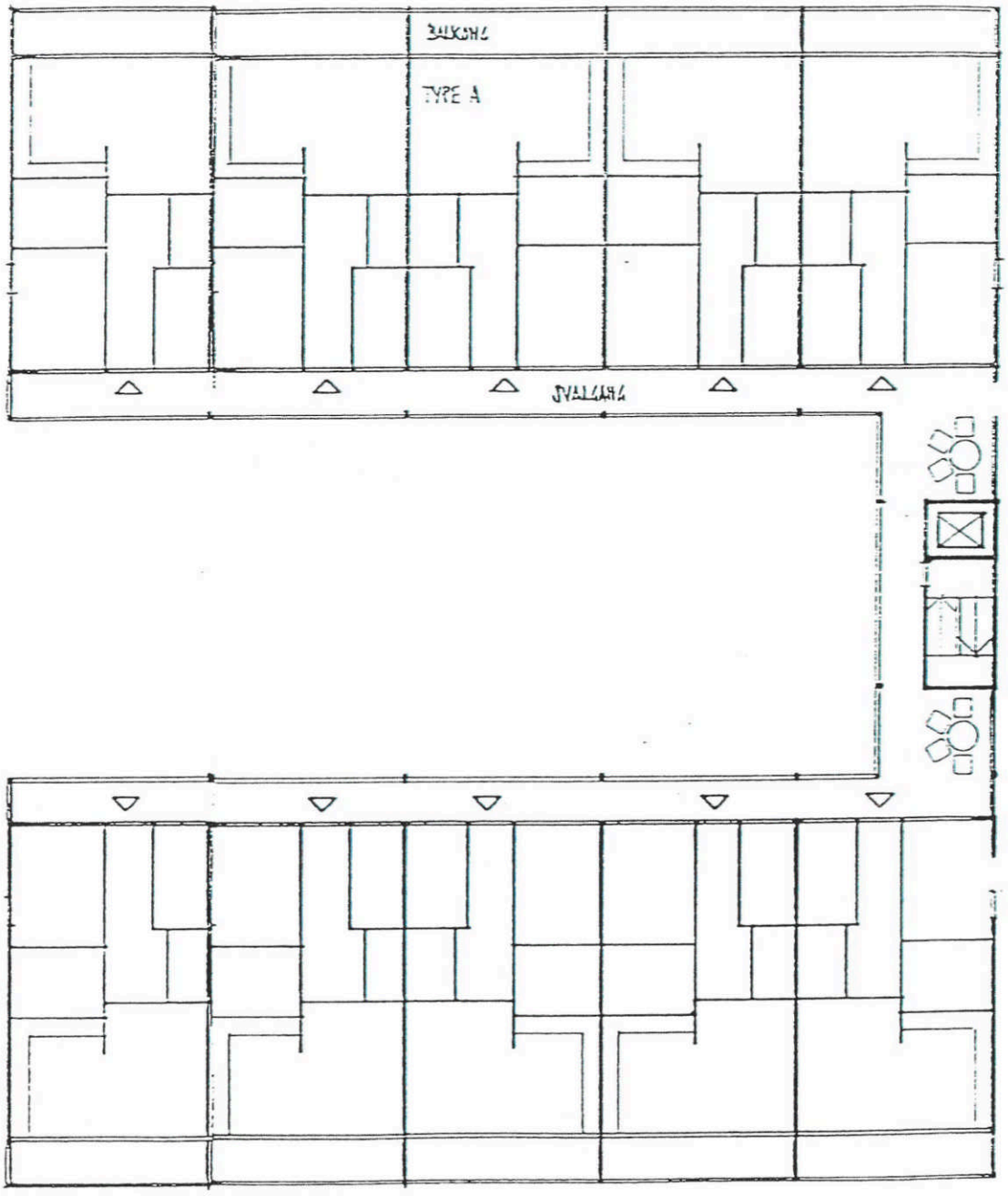
AS VEIDEKKE
ØSTRE BOLIGFELT SYD • FELT B.
NORDRE KVARTAL
PLAN U.ETG. 1:200
23.12.88
12.1.89



arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 92

AS VEIDEKKE
ØSTRE BARLEHEI SYD - FELT B.E.
HØYDE KOTE 0
PLAN 1.ETG.
23.12.88
12.1.89

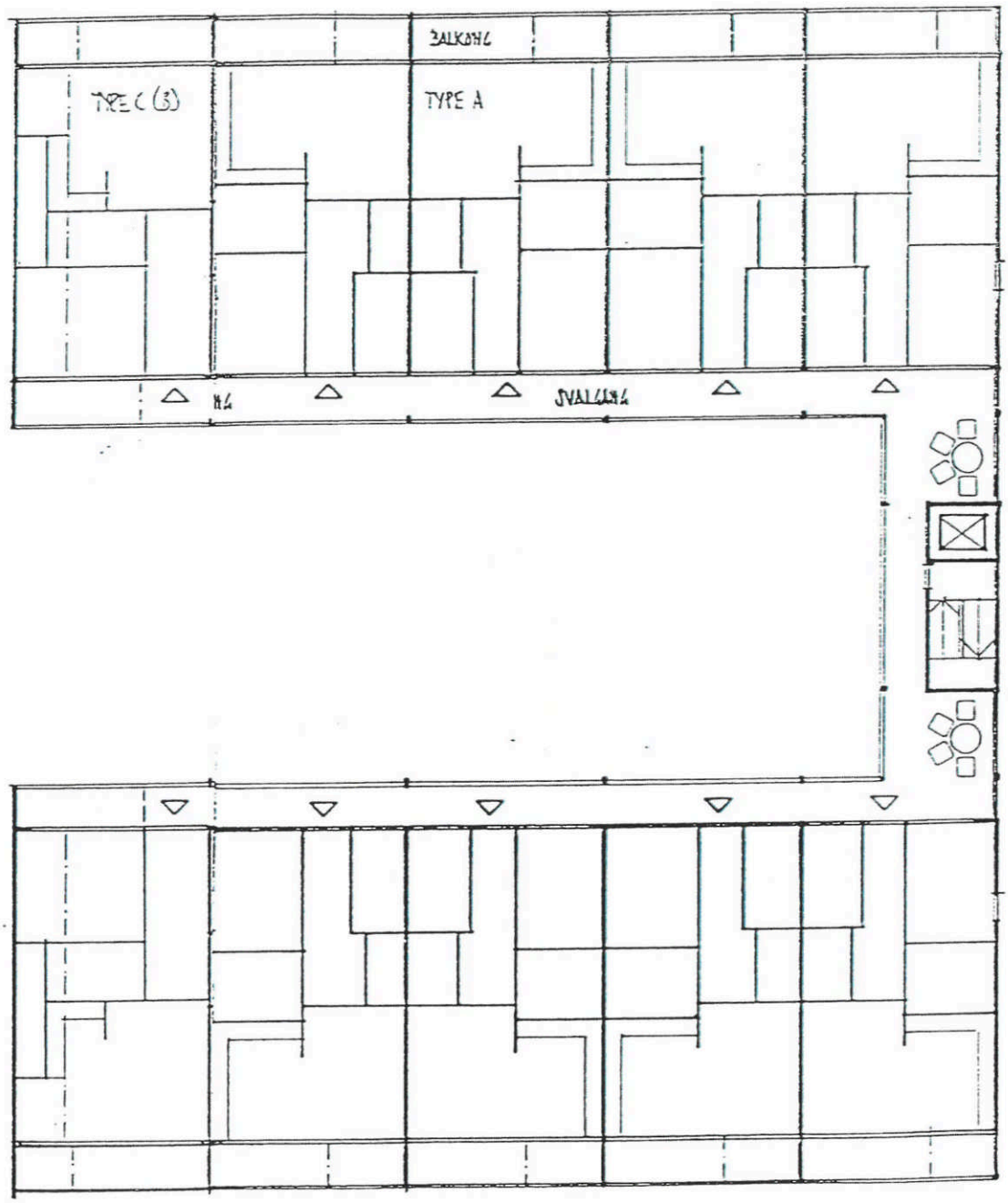
1:200



arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf. (02) 79 64 92

AS VEIDEKKE
ØSTRE TAVLEHT SYD · FELT B.E
NEDRE KVARTAL
PLAN 2. ETG.
23.12.88
12.1.89

1:200



arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf. (02) 79 64 92

AS VEIDEKKE
ØSTRE TAVLEHT SYD - FELT B.E
HØDRE KAPITAL
PLAN, LUFTFOTO. 1:200
23.12.88
12.1.89

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Farstad Løken 147250058
Vår referanse: 3795953/26792587
Bestilling: C3 2025-07-22 (3) 24

Dato
22.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3472	2	22.7.1992	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	66	133	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Adv. K. Hartmann

6751-

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
22 [illegible] 1992
[illegible]
DAGBOKNR. 3472

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Kari Hartmann	Boks 624,1751 Halden	09-184655

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
66	133		Halden

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Niels Stubsgt. Borettslag	Foretaksnummer: 4348385

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Doknr 3472 Tinglyst 22 07 1992 Emb 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	5968		21				41			
2	N	425		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		6393		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Niels Stubsgt. 1,3

7. Supplerende tekst

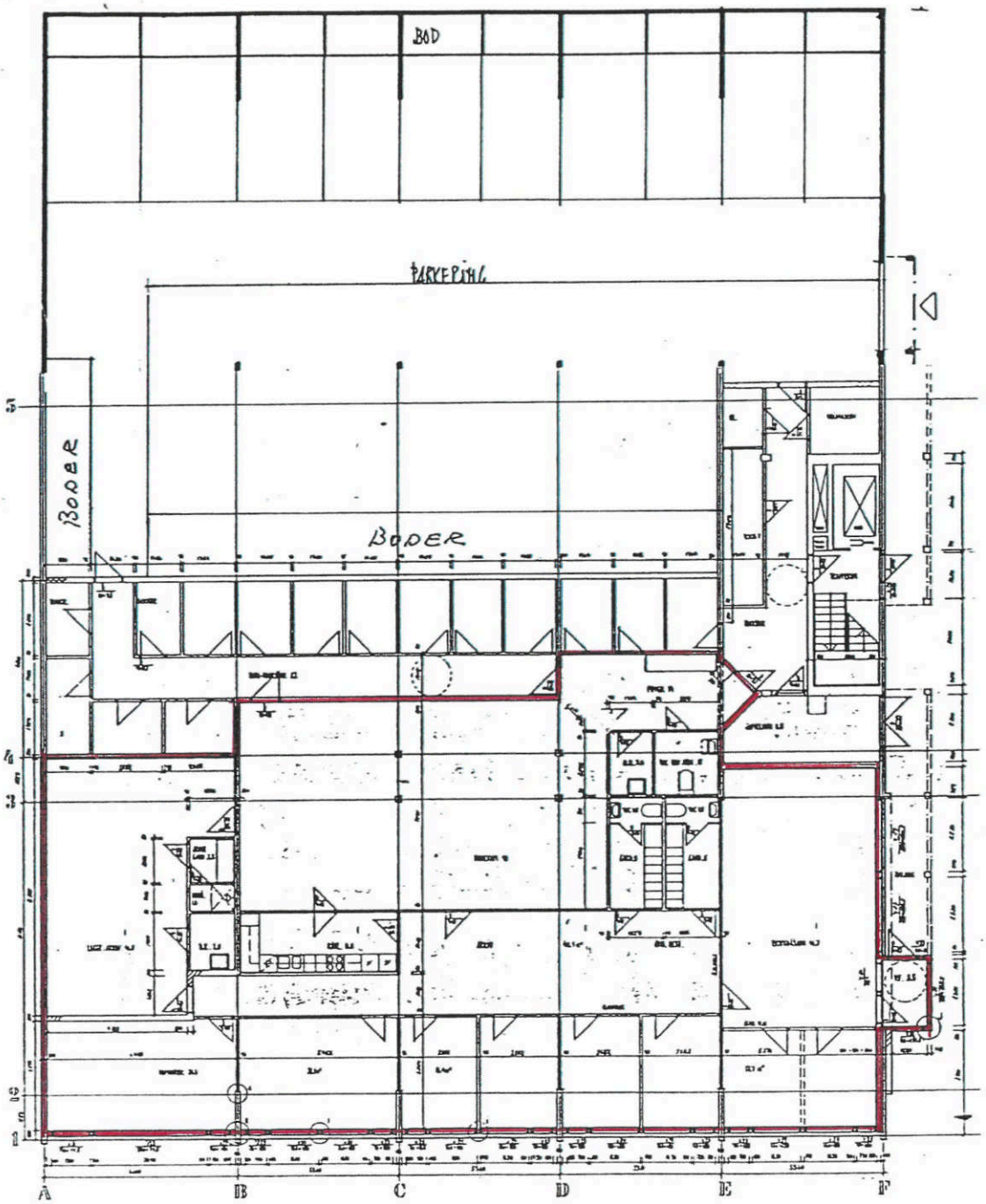
Reseksjonering fra fellesareal tillagt seksjon nr 2

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
25.3.92	NIELS STUBSGATE BORETTSLAG
Sted	Harald Hyllen Nilsen
Halden	

Tinglysingsstempel

TINGLYST
22 JULI 1992
SORENSKRIVEREN I DEN
DAGBOKNR: 3472

KONTORER OG MØTEROM 425 m²



RETTET 26.3.91

AS VEIDEKKE
ØSTRE TAKKLENT SYD - FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
PLAN U.ETG. 1:200
23.12.88
12.1.89

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER a
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 92

for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1985 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Til bygningsrådet i: HALDEN

Arbeidssted	Register nr. (Gnr./bnr./festenr. ev. underf.nr.)
NIELS STUBS GT. 1,3 – SØNDRE BLOKK	66/133,138

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	Adresse	Tlf.
NIELS STUBS BRL.	OSCARSGT. 16 1750 HALDEN	

Byggherre (navn)	Adresse	Tlf.
"	"	

Anmelder (navn)	Adresse	Tlf.
ARK. KONTORET V. 04 Ø. SOHLE-HØYER AS	TROSVIKODDEN 13 B, 1393 BJØRNSTAD	02/79 6492

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 26)
☒ Boligbygg ☐ Kontor-, forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F.kap. 14, 51:1)
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan (kart) påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☒ Reguleringsplan
VED DISP. VISES DET TIL REF. FRA MØTE I KOMMUNEN 19.5.89. REF. DAT. 23.5.89.

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70, 81, F.kap. 30:32, 36:32, 38:32, 38:4)
Til eiendomsgrense: 0 m | Til veimidte: 17 m | Til annen bygning på samme eiendom: 12 m
☒ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F.kap. 22, 23:1)

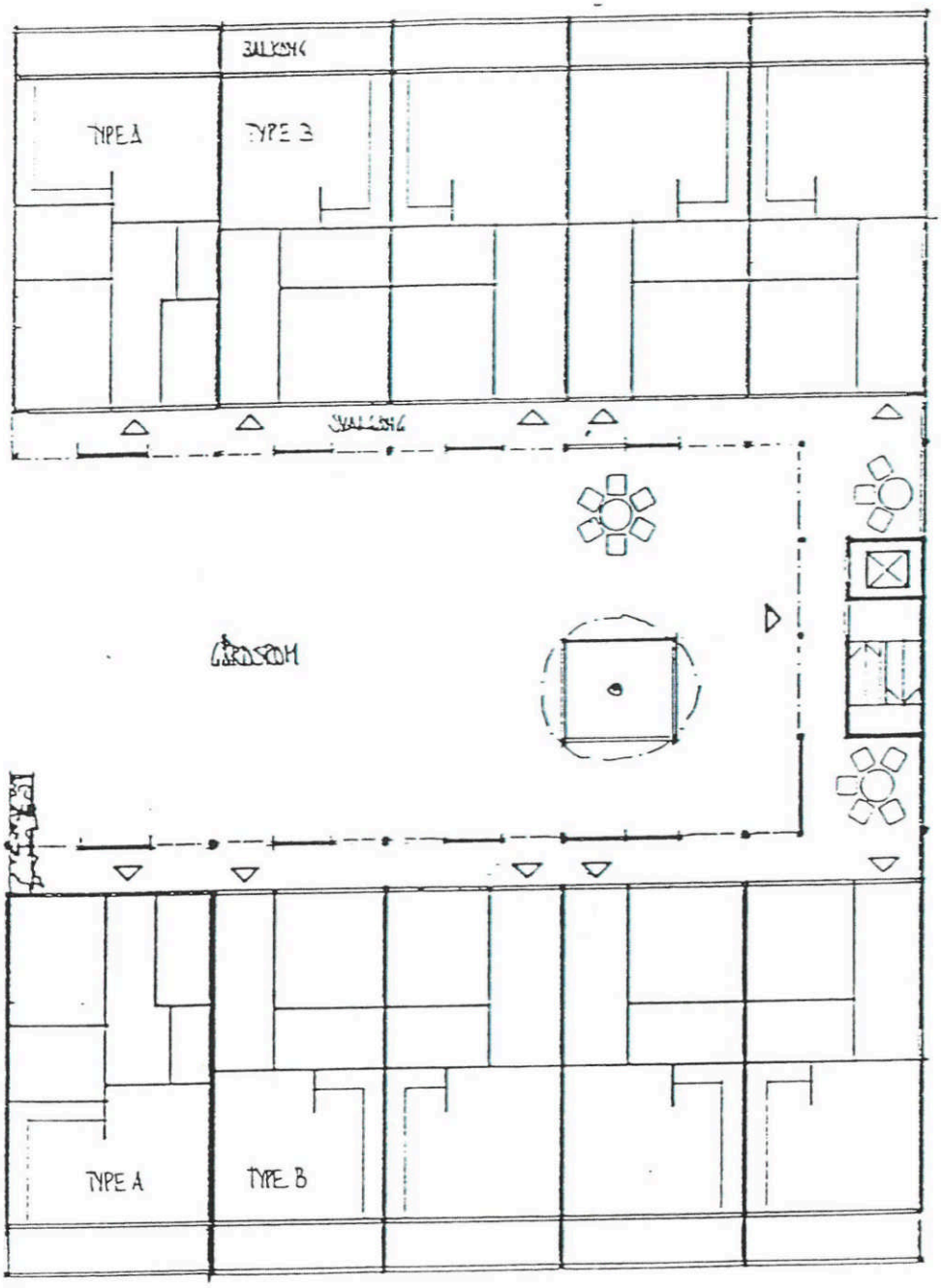
	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate:	m²	m²	1.131 m²
Brutto gulvflate: INKL. BALK. OG SVALG.	m²	m²	4.354 m²

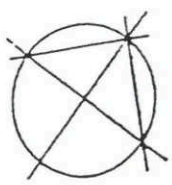
Antall etasjer: 4+U | Antall leiligheter: 40 | Tomteareal: m² | Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr 12,6 mill.

7. Innretning (F.kap. 41, 54)
På tegningen er inntørt: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☒ Bodareal
☐ Tilluftstrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
Vedlagt ☐ Fra godkjennelse

Kommunens journalnr. 511

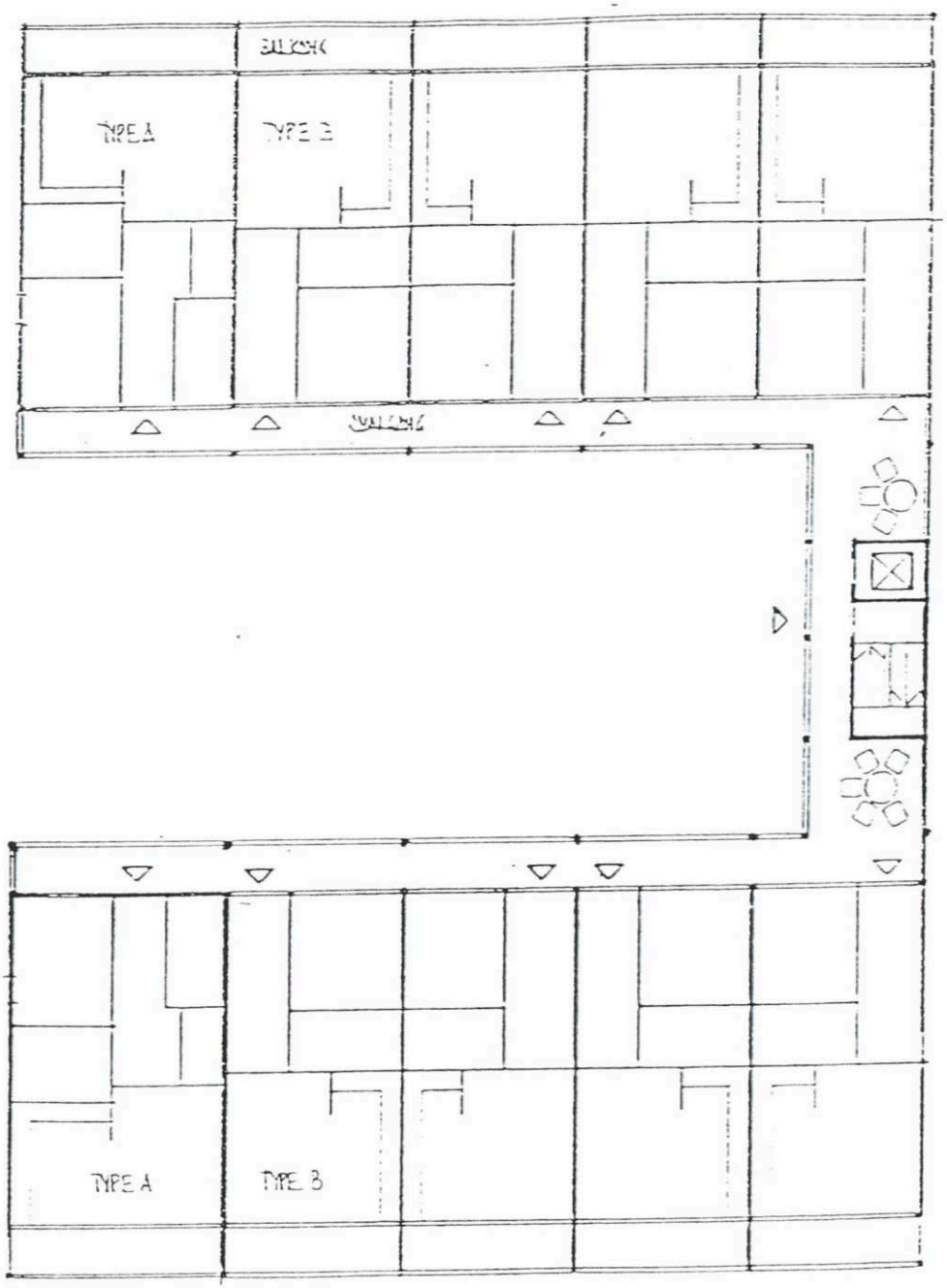
K-blankett 2121
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2.85

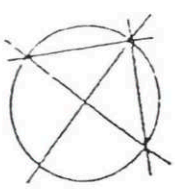




Ø.S VEIDEKKE
ØSTRE TOMTEFELT SYD - FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
PLAN 1. ETG. 1:200
20.12.88
12.1.89

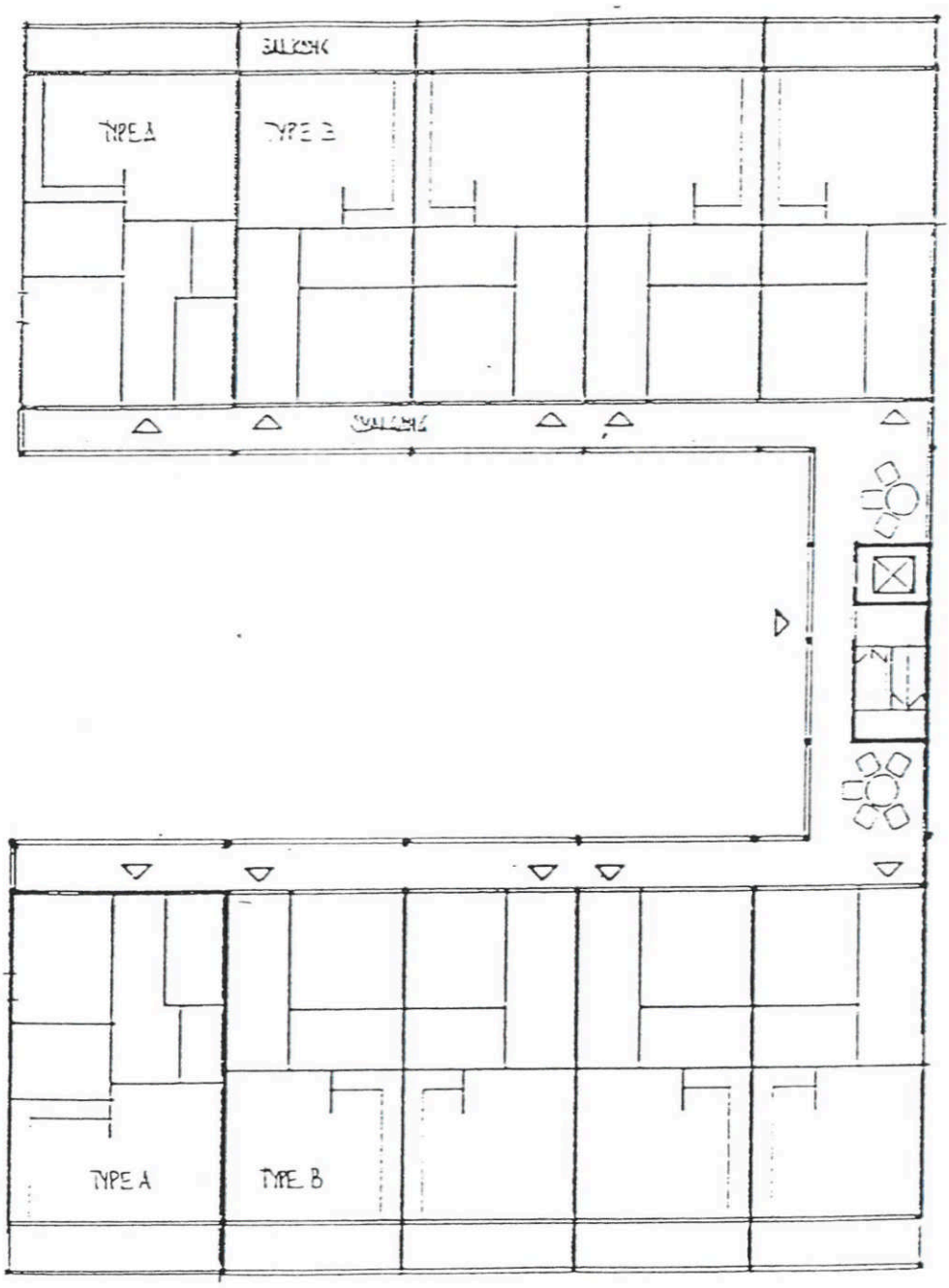
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE MØLLE
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf. (02) 79 64 92

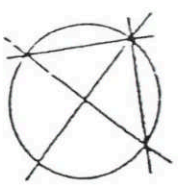




AS VEIDEKKE
ØSTRE LØKKEN SYD - FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
PLAN 1. ETG. 2. ETG. 1:200
25.12.89
12.L89

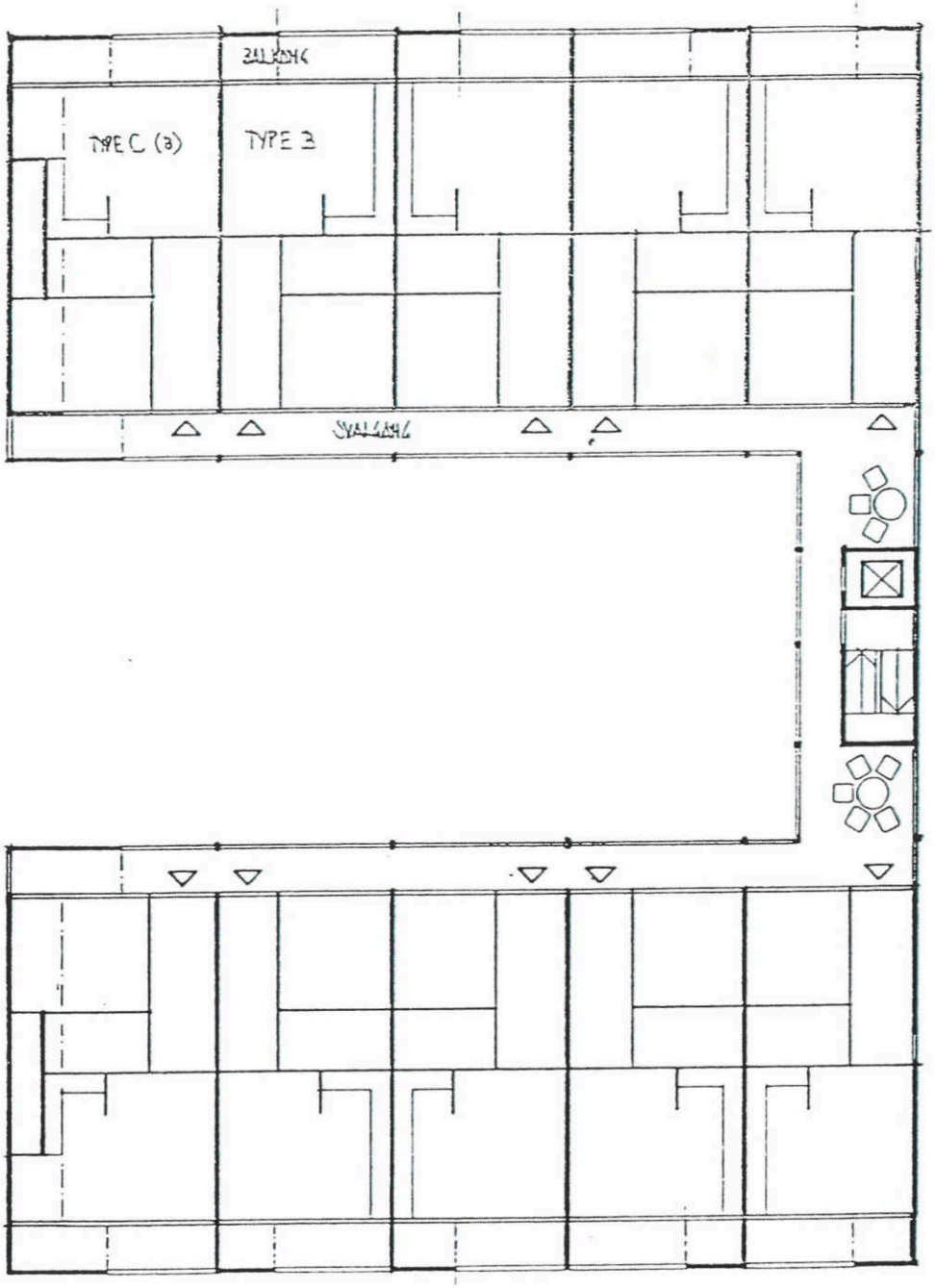
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER
Trosviksodden 13 B
1393 ØSTERSTAD
Tlf (02) 79 64 92





IS VEIDEKKE
ØSTRE TOMTEFELT SYD - FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
MUH 2. ETG. 9. EKS. 1:200
23.12.88
12.1.89.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 97



AS VEIDEKKE
ØSTRE TAHLEHT SYD • FELT B.E.
SØNDRE KVARTAL
PLAN 1:200
23.12.88
12.1.89

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER
Trosvikodden 13 B
1393 ØSTENSTAD
Tlf (02) 79 64 92

Skatteetaten

Dato
16.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTIN FARSTAD LØKEN
GRIMSRØDHØGDA 51 H0101
1786 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Organisasjonsnr 843 483 852 Andelsnr 63

Eiendommens adresse:

Niels Stubs gate 3, 1776 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 534 564
Som sekundærbolig:	kr 2 138 255

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Niels Stubs gate 3

Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	19 min 1.4 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	22 min 1.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	9 min 0.7 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	6 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Snippen Halden Linje 632, 633	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	11 min 0.9 km

BARNEHAGER

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km
Festningsgata Menighets barnehage ... 32 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Busterudgate	1 min
Coop Extra Halden	9 min

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

VARER/TJENESTER

Tista Senter	9 min
Apotek 1 Svanen Halden	6 min
Halden Vinmonopol	9 min

SPORT

Rødsberg ungdomsskole	4 min
Os skole	7 min
SKY Fitness Halden	5 min
Timeout Energy Club	6 min

«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

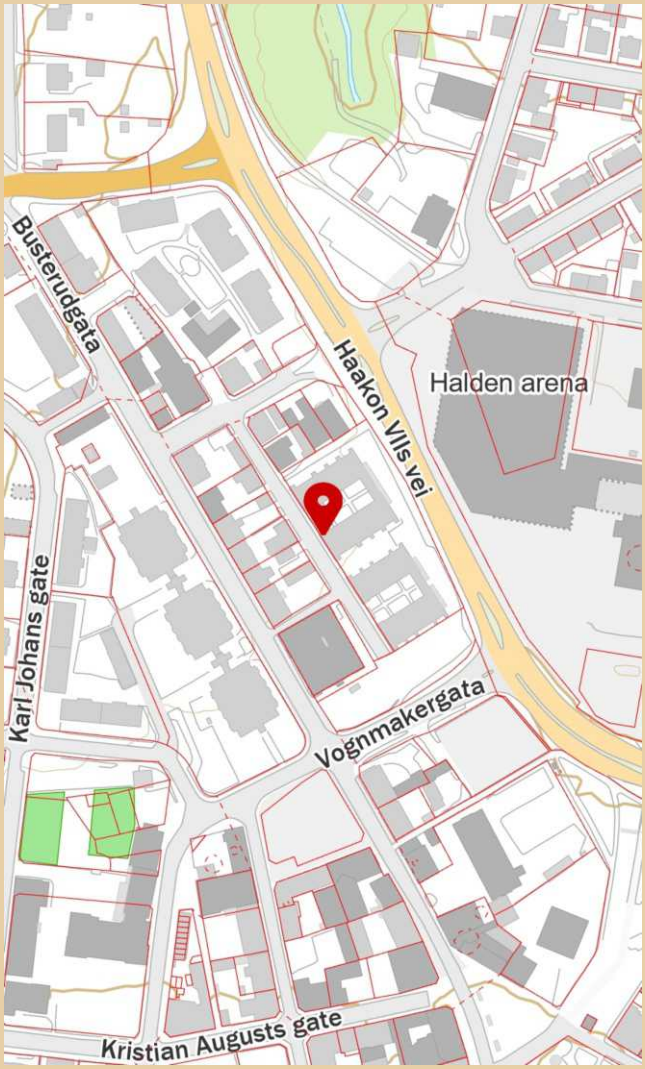
Gateparkering
Lett 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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 2025

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Niels Stubs gate 3, 1776 Halden
Gnr. 66, Bnr. 133, Snr. 1, andelsnr. 63 i NIELS STUBSGATE BORETTSLAG, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250058

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Haavard Gimming Hoffstrøm

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 948 42 220

E-post: haavardgimming.hoffstrom@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.
