PRIVATMEGLEREN
HALDEN

OS ALLÉ 11

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Kommunale opplysninger

Formuesverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147260006

Selger 1 navn
Beate Foss Hagen

Gateadresse
Os allé 11

Poststed	Postnr
HALDEN	1777

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1 Østfold Akershus/Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147260006

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i carport

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147260006

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært sig i glassrekkverket på terrassen. Dette gjelder flere leiligheter og skal utbedres av sameiet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147260006

Tilleggskommentar

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: 147260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Foss Hagen	b6b4b86107a57795cfa5370d4aa8fae655e37b0e	21.01.2026 16:49:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147260006

- 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™

Selveierleilighet (i blokk)
Os Allé 11
1777 Halden

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 22/01/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 591
Hjemmelshaver:	Berit Foss og Beate Foss Hagen
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	0
Andelsnummer:	-
Byggeår:	Bolig ombygd 2014.
Tomt:	Felleseiet 1325 m²
Kommune:	3101

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Halden v/Kim Myhre
Befaringsdato:	15.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomt er flat, opparbeidet med asfalterte internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er opprinnelig oppført som industribygg og senere ombygget til boligformål med etablering av leiligheter. Ombyggingen er utført i henhold til gjeldende tekniske krav på ombyggingstidspunktet. Bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i betong og stål, noe som er typisk for bygg av denne typen. Etasjeskillere er utført i betongkonstruksjoner.

Yttervegger består av mur- og betongkonstruksjoner med påforede og isolerte flater mot innvendige rom. Fasader er pusset og malt. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak, antatt med tekking av membran. Vinduer er utført i tre med utvendig aluminiumskledning og 3-lags isolerglass. Balkonger er utført i kombinasjon av stål- og trekonstruksjoner, med terrassebord i kompositt og rekkverk i glass og metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som en gjennomgående og funksjonell leilighet i et bygg som er ombygget fra tidligere industriformål til bolig. Leiligheten har i hovedsak moderne løsninger, og bygningsdeler og tekniske installasjoner fremstår samlet sett i normal stand ut fra alder og byggemåte. Det er ikke registrert forhold som gir indikasjon på akutte skader eller svikt ved befaringstidspunktet.

ANNET:
OPPVARMING
- Boligen er oppvarmet via vannbåren gulvvarme.

BRANNTEKNISK
- Leiligheten har godkjent rømningsvei via felles rømningsarealer/gang.
- Bygningen er utstyrt med sprinkleranlegg.
- Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse og bytte batterier i henhold til produsentens anvisninger.
- Det anbefales å gjøre seg kjent med tilgjengelig brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiers opplysninger og svart ut spørreskjema, Eiendomsverdi, Propcloud, kommunale opplysninger via meglerpakke. Innhentet kontrollerklæring til våtrom.

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 - Flis bad, parkett øvrige rom.
VEGGER - Flis bad, malte plater øvrige rom.
HIMLING - Malte plater

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
Det er ikke opplyst å være gjort vesentlige endringer på boligen siden den ombygging 2014-2015.

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:
Ikke oppgitt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 3	80			16
Kjeller		5		
SUM BYGNING	80	5		16
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

BRA-e:

Bod i kjeller

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,39m og 2,40m i leiligheten.

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

BOD
- Bod er fremvist av eiers svigersønn i kjeller via fellesarealer. Den er merket 304 (som er feil leilighetsnummer).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE
Etasjeskille er i betongkonstruksjoner. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging, men det kontrolleres planavvik med krysslaser, og visuell besiktigelse. Boligen er bebodd og møbler og inventar begrenser full kontroll av hele rom, men utføres etter beste evne i leiligheten
- Det kontrolleres planavvik opptil 6mm på strekker av 2m og opptil 12mm på strekker av kontrollerte rom i 3. etasje.
Totalt sett er det målbare skjevheter, men ikke unormalt for boligen alder og byggemåte. Det kan forventes mindre opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere.

VANN&AVLØP
- Det fremkommer av opplysninger fra Halden kommune, opplysing NEI på om det er offentlig vann, avløp og septikkanlegg. Med tilleggsinfo: For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger
tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Eiers svigersønn (John Herman Foss Hagen) tok imot undertegnede og delte sin informasjon om boligen. Samme har vært behjelpelig med å fremskaffer dokumentasjon til boligen. Det er en møblert bolig som befares i dagslys. Det er svart ut aktuelt spørreskjema tilsendt. Egenerklæring er ikke mottatt før oppstart av befaring. Foss er behjelpelig til å innhente dokumentasjon med kontrollerklæring til bad/sanitær.
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:

John Herman Foss Hagen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

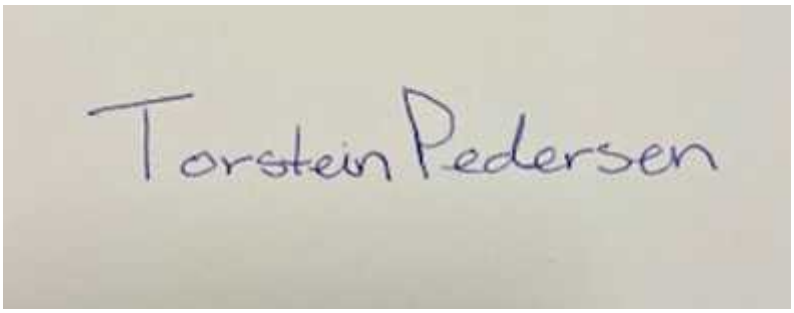
---

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

22/01/2026



Torstein Pedersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad / vaskerom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er tilgang til badet i boligen via gang. Det er flislagt på vegger med malt slett himling. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør. Himlingen fremstår hel og funskjonell. Fliser fremstår i stort sett hele og funskjonelle uten større riss eller sår i fliser eller fuger.
Dusjing skjer mot overfalter i enden av rommet, avgrenset av dusjvegg med skyvedører, med klart glass.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Baderomsinnredning med servant og underskap. Overskap og høy/veggskap.
- Oppkobling til vaskemaskin.
- Vannfordelingsskap og vannskap for vannbåren varme.

Merknader: - Det registreres noe slitasje og stedvis porøsitet i flisfuger i dusjsonen, noe som kan redusere overflatenes motstand mot fukt og gir behov for jevnlig vedlikehold og oppfølging.
- Det er registrert lokalt fugebrudd i overgang mellom vegghengt toalett og vegg, noe som kan gi redusert tetthet og bør utbedres ved omfuging.
- Det er registrert mindre hakk og sår i baderomsinnredning, særlig i overgang mellom veggskap og underskap, noe som gir risiko for fuktopptak og svelling dersom området utsettes for fukt, og bør følges opp med vedlikehold.
- Det er påvist lekkasje fra dusjslange/dusjhode ved bruk, noe som gir redusert funksjon og økt vannbelastning på overflater, og anbefales utbedret eller skiftet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Gulvet er flisalgg med gulvvarme. Det er større format utenfor dusjsonen, som er mindre format på flis. Rommet deles ved dusjvegg. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser. Kontrolleres ledefall mot sluk, og ca. 1:50 fall i dusjsonen, som vurderes tilfredsstillende. Lekkasjevannshåndering mot fall på gulv vurdere tilfredstillende med målt 24mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel, i tillegg til at terskel ligger ca 9mm over flisgulv. Flisoverflater fremstår uten større sår eller riss, og fuger er kontrollert uten å registrere vesentlige skader.

Merknader: - Det er registrert et mindre, lokalt område med svakt motfall i gulvet mot vegg ved innhuk mot gang, noe som kan redusere evnen til å lede lekkasjevann effektivt mot sluk og bør følges opp.
- Fast innredning og tett utførelse ved dusjvegg begrenser fri tilgang for eventuelt lekkasjevann til sluk fra enkelte deler av gulvet utenfor dusjsonen, noe som kan medføre at vann i ytterste konsekvens ledes mot tilstøtende rom.
- Det er registrert normal slitasje på fliser og flisfuger, uten vesentlige skader, og forholdet vurderes som forventet ut fra alder og bruk.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014-2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

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 gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Det opplyses at boligen er ombygget til bolig i 2014, og med det også badet.

Sluket er i fremkant av dusjens nedsalgsfelt. Det er ett plastsluk med en synlig montert klemring festet til sluket, og avtagbar funksjonell vannlås. Det synes tegn til bruk av slukmansjett klemt med klemring, uten at det kan fult ut verifiseres. Ved vannskap til vannbåren varme, ses bruk av våtromsplater (Litex eller lignende) bak fliser, som indikerer normal våtromsløsning. Det antydes tegn til mansjetter ved gjennomføring av avløpsrør under servant, som normal utførelse.

FUKTSØK
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er ikke utsalg på fukltmåler ved kontroll. Det er boret fra tilstøtende side 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: - Det er fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport datert 16.01.2015, hvor uavhengig kontroll av våtrom er utført av Leisterud Byggkompetanse AS som ansvarlig kontrollerende foretak. Kontrollen er gjennomført uten registrerte avvik.
TG 1 gis på grunn av dokumentert fagmessig utførelse med uavhengig kontroll, samt at det ikke er påvist avvik, skader eller indikasjoner på svikt i membran, tettesjikt eller slukløsning.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

I kjøkkenområdet er det parkett på gulv, flis mellom benkeskap, malte plater for øvrig, malt slett himling.

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

UTSTYR/INNREDNINGER
- Integrerte hvitevarer med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin. Stekeovn og koketopp

VENTILATOR
- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Testet med ok trekk ved bruk av papirark. Det er synlig avtrekksrør på ventilator opp i kasse over kjøkken. Det forutsettes at dette ledes til felles avtrekkssystem, eller ut av boligen på annet sett, uten at det går å fullt ut verifisere det.

Merknader: - Det registreres at lamineringen på benkeplatens underside er i ferd med å løsne, noe som kan gi økt risiko for fuktopptak og svelling over tid, og det bør påregnes vedlikeholdstiltak.
- Det er noe trå utførelse i ventilatorens skyvende del, uten at det vurderes for mer en normalt vedlikehold.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Leiligheten består av entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og bod. Boden benyttes som oppbevaringsrom og inneholder ventilasjonsaggregat for leiligheten. Rommet fremstår som tørt og normalt utført for denne typen leilighet i blokk, uten synlige byggtekniske avvik. Overflater og alminnelig bruksslitasje i oppholdsrom omfattes ikke av vurderingen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer med malte trekarmer, hovedsakelig 2-rams vinduer med sidehengslede funksjoner og 3-lags isolerglass. Balkongdør er utført med malt trekarm og 3-lags isolerglass. Ytterdør er utført med malt trekarm, isolert dørblad og er brann- og lydklassifisert. Det vurderes normal funksjon ved åpning og lukking av vinduer og dører. Det er ikke registrert punkterte glass, og plassering vurderes som tilfredsstillende med hensyn til vanninntrengning i konstruksjonen.

Merknader: - Det registreres noe hardhet i enkelte vridere samt mindre subbing mot karm på enkelte vinduer. Forholdet vurderes som mindre og innenfor normalt vedlikeholdsbehov.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkong med adkomst fra stue via balkongdør. Balkongen er utført med bærende stålkonstruksjon, med tilfarere i tre og terrassegulv av kompositt eller tilsvarende materialer. Overbygget balkong med tett himling. Rekkverk er utført med toppmontert håndløper og glassfelt i herdet glass. Rekkverkshøyde er kontrollert og målt til over 1,0 m, og vurderes å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Balkongen fremstår som stabil og forsvarlig festet, med normale overflater og tilfredsstillende avrenning fra gulv.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner er fra boligens ombygging i 2014-2015. Det er rør-i-rør-system for tappevann, med vannfordelingsskap plassert på bad. Fordelingsskapet er utført med avrenning til rom med sluk, og stoppekraner for varmt og kaldt vann er lokalisert i skapet og funksjonstestet ved befaring. Avløpsrør er utført i plast. Ved enkle funksjonstester vurderes normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning, uten indikasjon på lekkasjer eller utettheter ved kontrolltidspunktet. Staking kan utføres via sanitærinstallasjoner, men det er ikke påvist egen stakeluke inne i boenheten. Avløpslufting er ikke verifisert, da dette inngår i felles bygningskonstruksjon for bygget.
Det er levert dokumentasjon for innebygget sisterne. Dokumentasjonen er lagt til grunn for vurderingen av dette punktet.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

VANNBÅREN VARME
Boligen har vannbåren gulvvarme med eget fordelerskap plassert på bad, adskilt fra tappevannets fordelingsskap. Fordeleren fremstår ryddig og oversiktlig, med merkede kurser og reguleringsventiler. Det er observert styringsenhet og tegn til lekkasjesikring i skapet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, unormale avleiringer eller tegn til svikt i systemet. Gulvoverflater fremstår uten sprekker eller deformasjoner som kan indikere funksjonssvikt i varmeanlegget.
Systemets funksjon er vurdert visuelt og basert på tilgjengelig dokumentasjon, og full funksjonskontroll forutsetter fagkyndig kontroll av rørlegger.
Vannbårent varmeanlegg er vurdert visuelt basert på tilgjengelig dokumentasjon og observerbar utførelse, og det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for tilstandsmessige merknader ved kontrolltidspunktet.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke i leiligheten og ikke videre vurdert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod. Det er tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er flate terskler som muliggjør luftgjennomstrømning mellom rom. Ventilasjonsaggregatet var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaring, og det er ikke registrert synlige tegn til fukt, mugg eller unormale forhold ved kontrolltidspunktet. Anleggets funksjon er vurdert visuelt og basert på tilgjengelige opplysninger.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Dette punktet er ikke videre vurdert av bygningssakkyndig, da det foreligger dokumentert kontroll av det elektriske anlegget utført av Det lokale eltilsyn i 2024, uten registrerte avvik. I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2-18 gjennomføres det da ikke forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Sikringsskap er plassert i gang ved soverom. Det er montert automatsikringer, og kursfortegnelse er tilgjengelig og samsvarer med antall kurser i skapet. Det elektriske anlegget i leiligheten er i hovedsak skjult. Ved visuell kontroll er det ikke registrert tegn til varmgang, svidde komponenter, løse kabler eller andre synlige skader. Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller gjentatte utkoblinger av sikringer.

SAMSVARSERKLÆRING/ER
- Det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget, utført av Elektrikertjenesten Halden AS, datert 24.06.2019.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 17 .01.2024 i Os alle 11, leilighet 304, 1777 HALDEN. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved
kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Til stede ved kontroll: Berit Foss

---

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest for : erdigattest er gitt for bruksendring/ ombygging fra industri/ kontor/ skole til 17 leiligheter - BYA 796 m2 og BRA 2585 m2. Datert 23.05.2019.

ROM/ENDRINGER
Det er fremvist godkjente seksjonstegninger, som samsvarer med bruken av leiligheten.

RØMNING
- Leiligheten har rømning via felles rømningsvei/gang. Løsningen vurderes som tilstrekkelig for leilighet i boligblokk.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad / vaskerom Overflate vegger og himling

- Det registreres noe slitasje og stedvis porøsitet i flisfuger i dusjsonen, noe som kan redusere overflatenes motstand mot fukt og gir behov for jevnlig vedlikehold og oppfølging.
- Det er registrert lokalt fugebrudd i overgang mellom vegghengt toalett og vegg, noe som kan gi redusert tetthet og bør utbedres ved omfuging.
- Det er registrert mindre hakk og sår i baderomsinnredning, særlig i overgang mellom veggskap og underskap, noe som gir risiko for fuktopptak og svelling dersom området utsettes for fukt, og bør følges opp med vedlikehold.
- Det er påvist lekkasje fra dusjslange/dusjhode ved bruk, noe som gir redusert funksjon og økt vannbelastning på overflater, og anbefales utbedret eller skiftet.

TG 2 gis på grunn av registrert slitasje i flisfuger, lokale fugebrudd og mindre skader på innredning, som samlet gir økt behov for vedlikehold og oppfølging.

1.1.2 Bad / vaskerom Overflate gulv

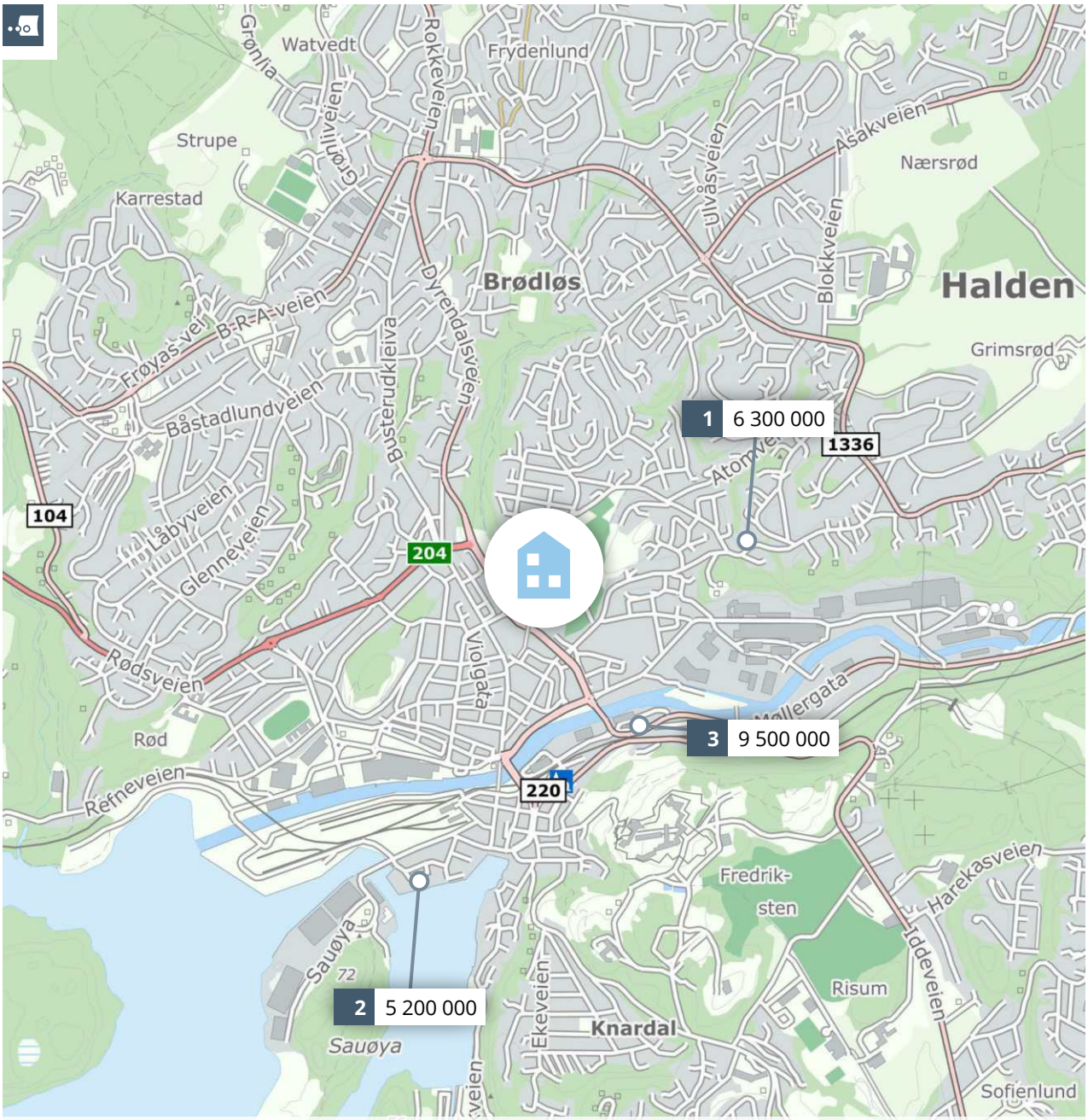
- Det er registrert et mindre, lokalt område med svakt motfall i gulvet mot vegg ved innhuk mot gang, noe som kan redusere evnen til å lede lekkasjevann effektivt mot sluk og bør følges opp.
- Fast innredning og tett utførelse ved dusjvegg begrenser fri tilgang for eventuelt lekkasjevann til sluk fra enkelte deler av gulvet utenfor dusjsonen, noe som kan medføre at vann i ytterste konsekvens ledes mot tilstøtende rom.
- Det er registrert normal slitasje på fliser og flisfuger, uten vesentlige skader, og forholdet vurderes som forventet ut fra alder og bruk.

TG 2 gis på grunn av lokalt registrert motfall og begrenset lekkasjevannshåndtering i deler av gulvet, som samlet gir økt risiko for uheldig vannføring ved lekkasje og tilsier oppfølging.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Meglers verdivurdering

OS ALLÉ 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 26.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Os allé 11, 1777 HALDEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 66 BNR 591 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS PORSNES

Verdivurdert til

4 750 000

0	4 750 000	59 375
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	3 481
Formue	12 432
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskleiva 40 B 105 m² 2006 1. etg 2 sov	27.10.2025	5 980 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**60 000**
2 Kiellands gate 14 94 m² 1992 1. etg 3 sov	21.10.2025	5 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**55 319**
3 Sykehusgata 4 160 m² 2021 4. etg 2 sov	01.08.2025	9 950 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**59 375**

Leiligheten har en særdeles sentral og attraktiv beliggenhet i sentrum med kort gangavstand til alle byens fasiliteter. I umiddelbar nærhet finner man Skofabrikken med kino og bibliotek, Busterudparken og Os skole. Noen få minutter til så er man på Tista senter og handelsområder på Høvleriet, samt at man kan benytte seg av de fine turveien rundt elven, Rød herregård og Rødsfjellet. Ikke langt fra boligen finner man Schultzedalen som strekker seg helt opp i marka hvis man ønsker en god langtur til fots.

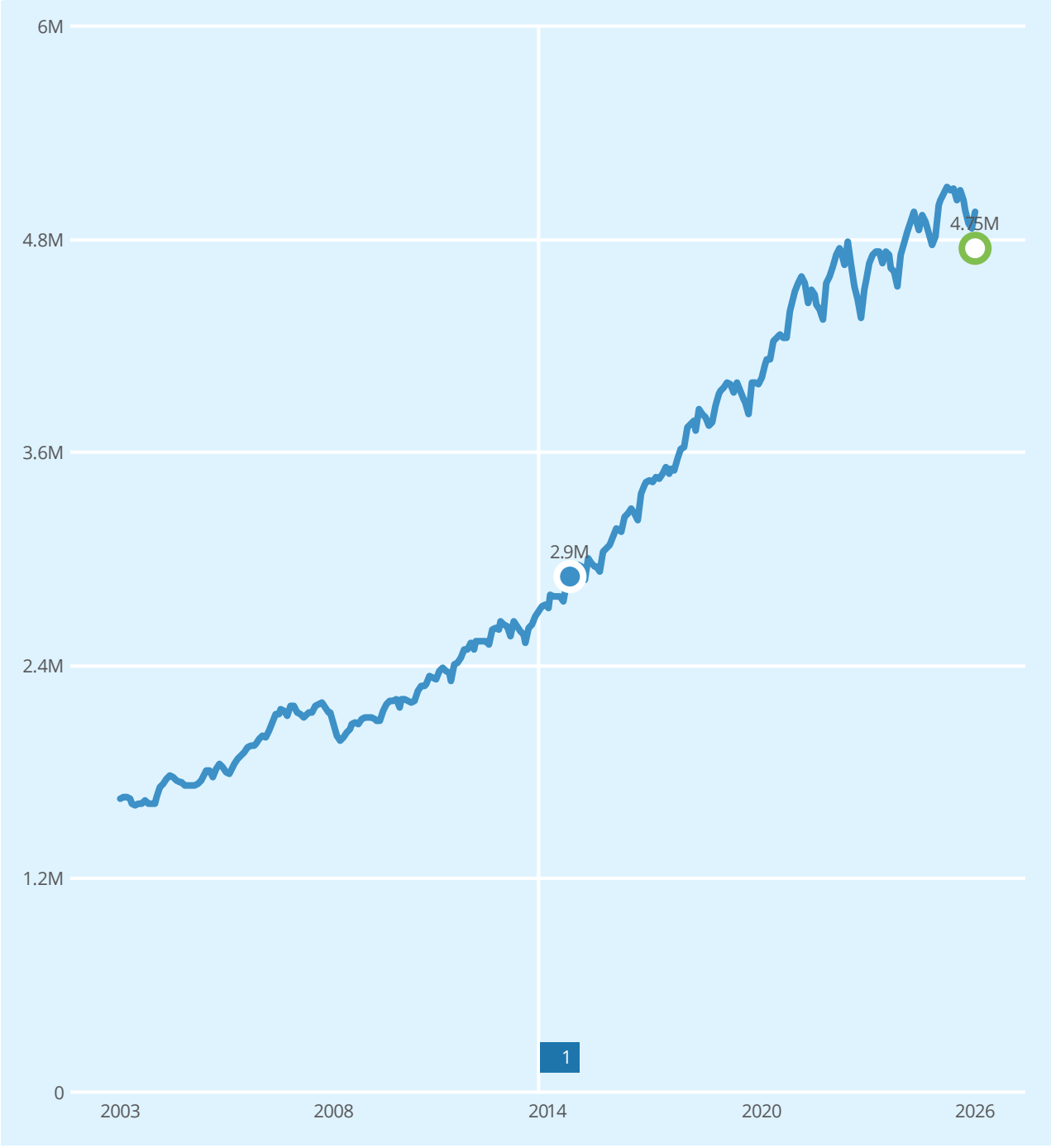
Eiendommen ble oppført i 2014 og har tidsriktig standard fra byggeår. Lekkert profilert kjøkken med integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Tidløst bad med grå gulvfliser og hvite veggfliser som gir et moderne inntrykk. Det er vannbåren bergvarme i gulvene inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.02.2015		16.02.2015	-	2 900 000	-	2 900 000

Leiligheter til salgs i HALDEN kommune nå

68
leiligheter til salgs

2.7M
2.6M
2 517 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Leiligheter solgt i HALDEN kommune siste 3 mnd

44
leiligheter solgt

2.6M
2 489 000 Prisantydning i snitt
2 446 000 Salgspris i snitt
2.4M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

59 375 Os allé 11 Totalpris 4 750 000

45 458 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

35 416 HALDEN kommune i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse	
Os allé 11, 1777 HALDEN	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246731**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6200702**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **591**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,99 kWh/m²	**8 879 kWh**

Os allé 11, 1777 HALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 66 Bnr.: 591 Fnr.: Snr.: 12

Adresse(r):

Gateadresse:	Os allé 11
Gatenr:	5180
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1777 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:14.01.2026 kl. 13.19

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

2022/216475-12/200	HJEMMEL TIL
24.02.2022 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 0
	Omsetningstype: Annet
	FOSS BERIT
	F.NR: IDEELL:
	14/29
	HAGEN BEATE FOSS
	F.NR: IDEELL:
	15/29

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.

Ingen heftelser registrert.

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

2015/43325-1/200 16.01.2015	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 12 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 80/1986
2020/895852-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 66 BNR: 591 FNR: 0 SNR: 12
2020/2924074-1/200 26.08.2020 21:00	RESEKSJONERING SNR: 12 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 80/1986 VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Endring av fellesareal Endring av formål
2024/679778-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 66 BNR: 591 FNR: 0 SNR: 12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

eph 15/235

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601682846
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913002393	OS ALLE 11 AS		Ferjestedsveien 18, 1606 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0101	66	591

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0101	66	591	0	1	69 / 1986	Næringseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	2	40 / 1986	Næringseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	3	111 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	4	132 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	5	112 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	6	134 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	7	81 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	8	80 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	9	105 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	10	136 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	11	81 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	12	80 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	13	134 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	14	101 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	15	92 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	16	85 / 1986	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	17	232 / 1986	Næringseksjon	Ja	Nei
0101	66	591	0	18	181 / 1986	Næringseksjon	Ja	Nei

Dok.nr: 43325 Tinglyst: 16.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/43325/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 14:15

Side 1 av 12

Melding til tinglysing

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/43325/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 14:15

Side 2 av 12

Rettet org. 959159092

Begjæring 1) om:

Skjemaet returneres til:
EiendomsMegler 1

☑ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
101	Halden	66	591		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	913002393	Os Allè 11 AS	

3. Begjæring

S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	69	B	13	B	134	B	25				37				49			
2	N	40	B	14	B	101	B	26				38				50			
3	B	111	B	15	B	92	B	27				39				51			
4	B	132	B	16	B	85	B	28				40				52			
5	B	112	B	17	N	232	B	29				41				53			
6	B	134	B	18	N	181	B	30				42				54			
7	B	81	B	19				31				43				55			
8	B	80	B	20				32				44				56			
9	B	105	B	21				33				45				57			
10	B	136	B	22				34				46				58			
11	B	81	B	23				35				47				59			
12	B	80	B	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 1986 = nevner: 1986

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
14.1.15	

Elektronisk utgave — Begjæring om oppdeling/reseksjonering — Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

Bengt Kristiansen Eiendomsmegler MNEF
EIENDOMSMEGLER 1 AKERSHUS AS
PB 38, 1751 HALDEN
NO 978 689 339 MVA

Rix Grafisk as 05.2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 1 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Halden, den 14/1-15	ROGER CASPERSEN BJØRN E. SIMENSEN	

Rett kopi bekreftes

Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

Undertegnede erklærer at

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
66	591		

HALDEN kommune

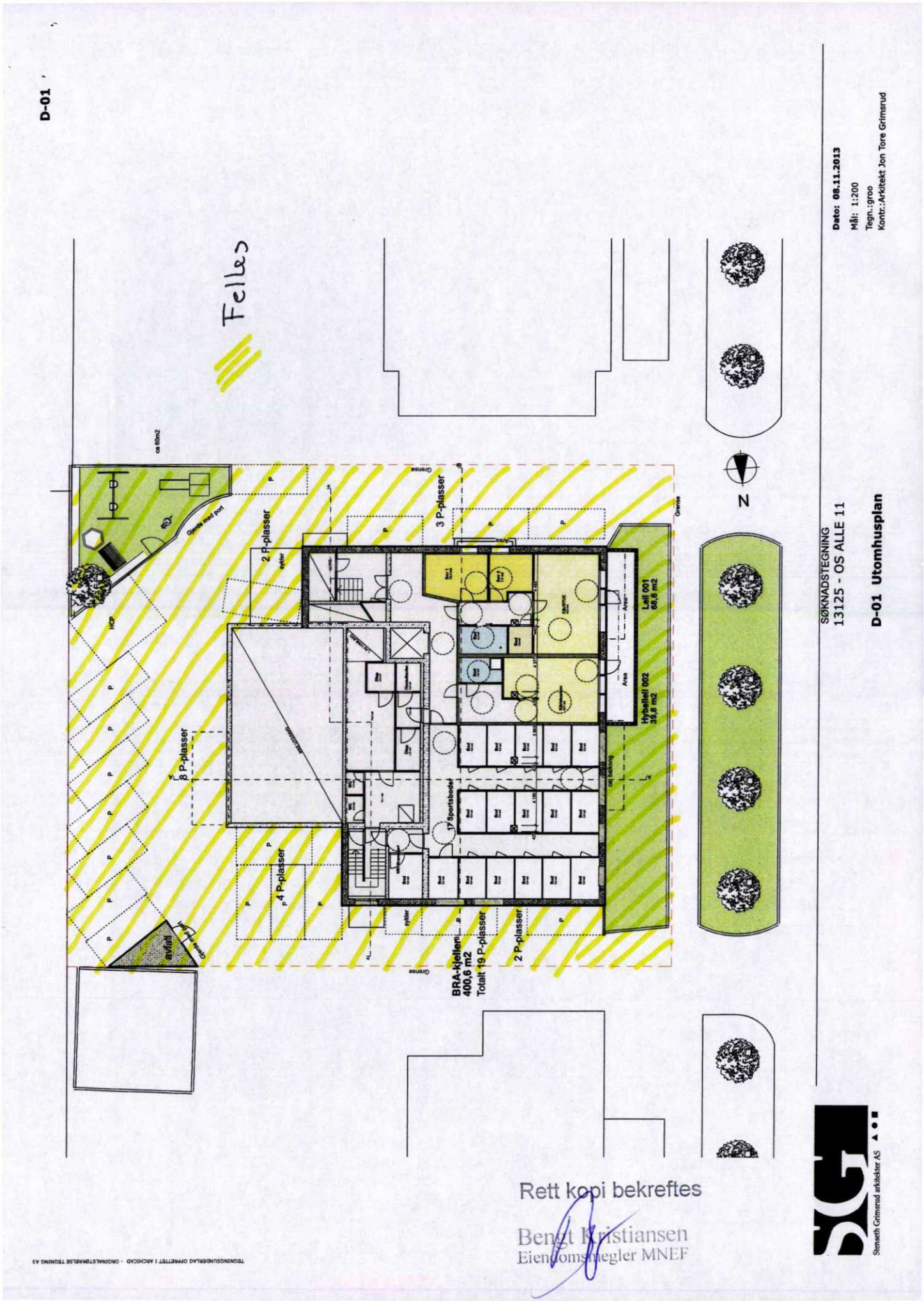
Sted og dato	Stempel og underskrift
Halden 15.01.2015	HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

Noter:

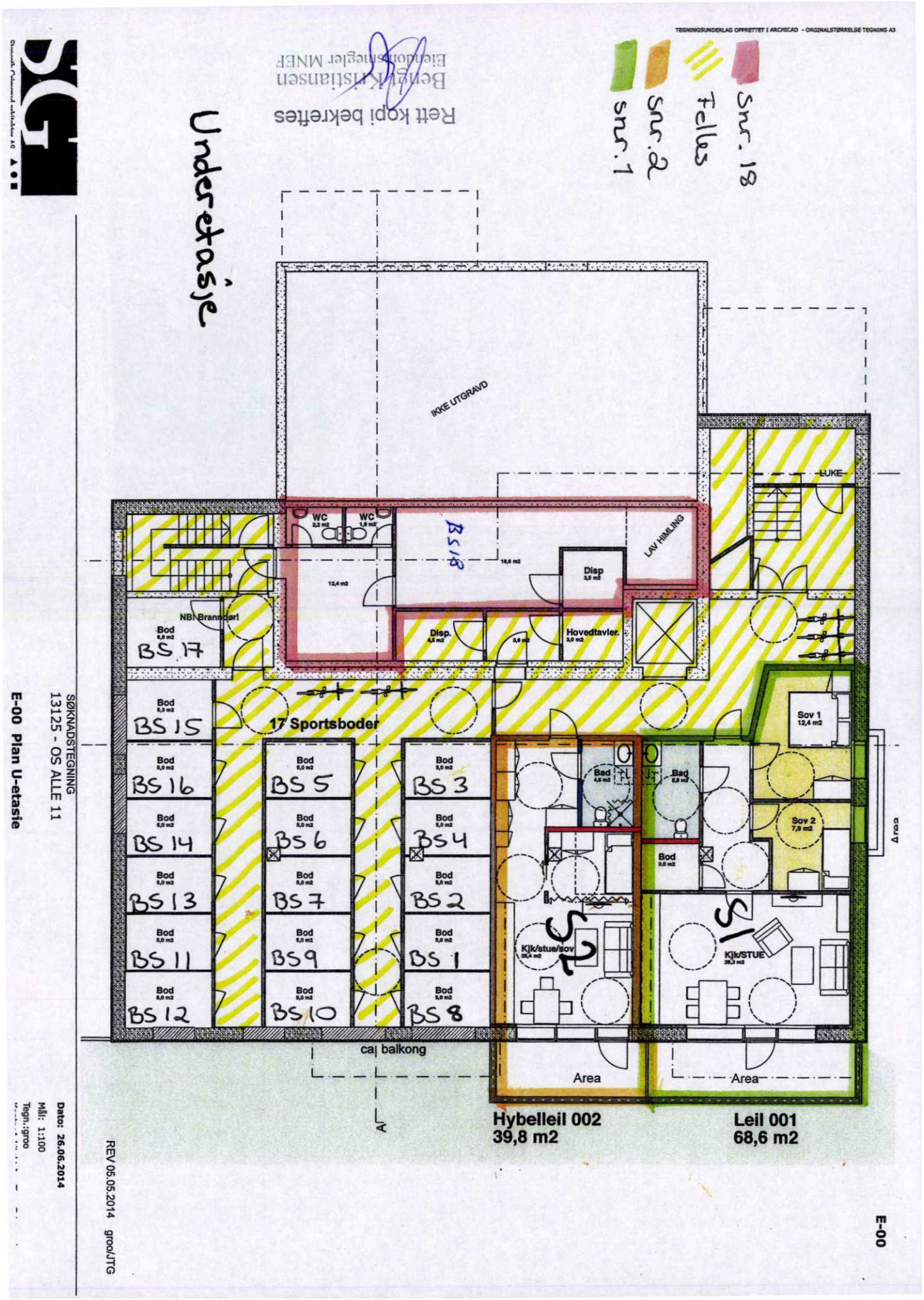
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

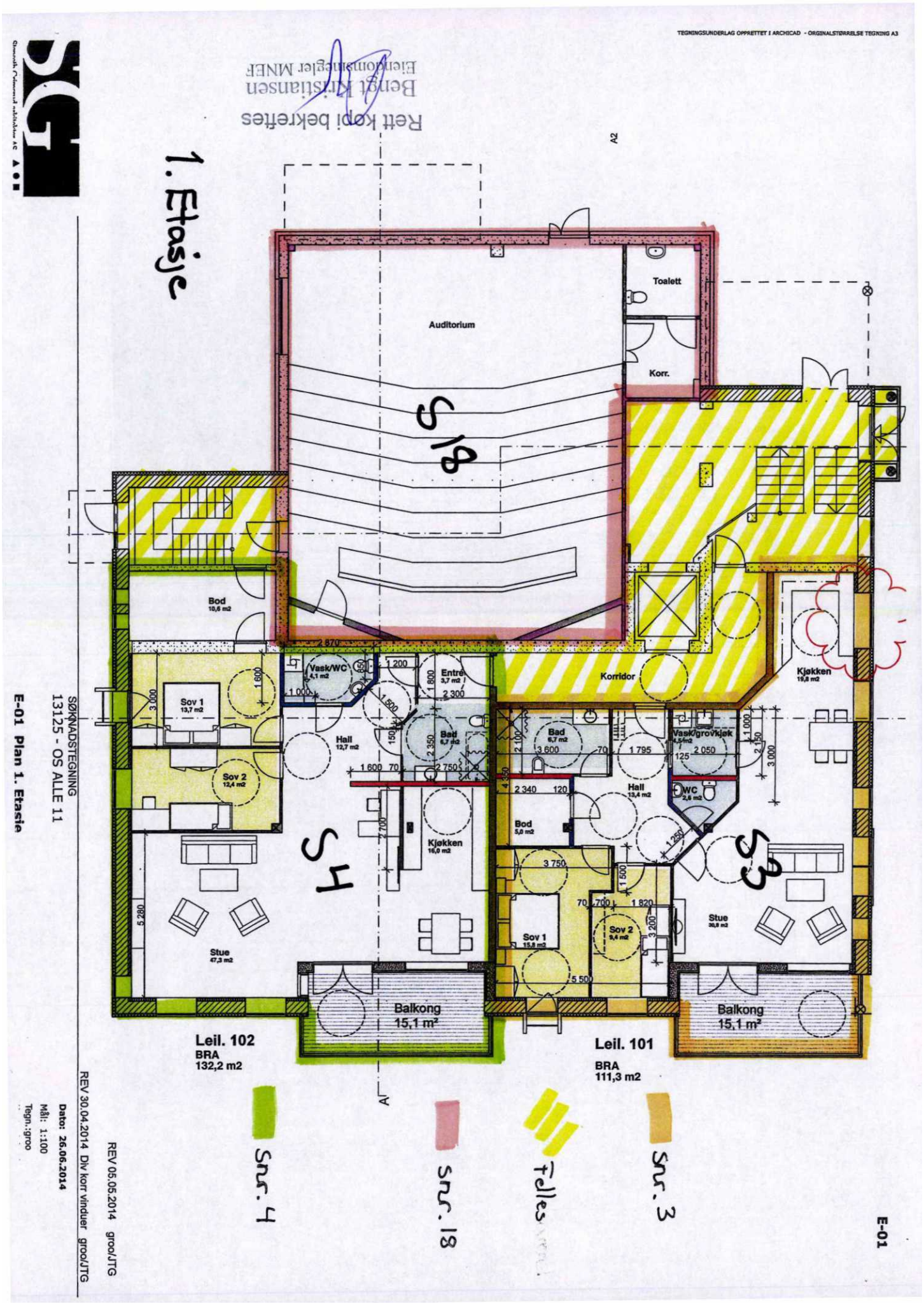
Dato	Partenes underskrift
14/1-15	Regin Pedersen - Bobestyrer

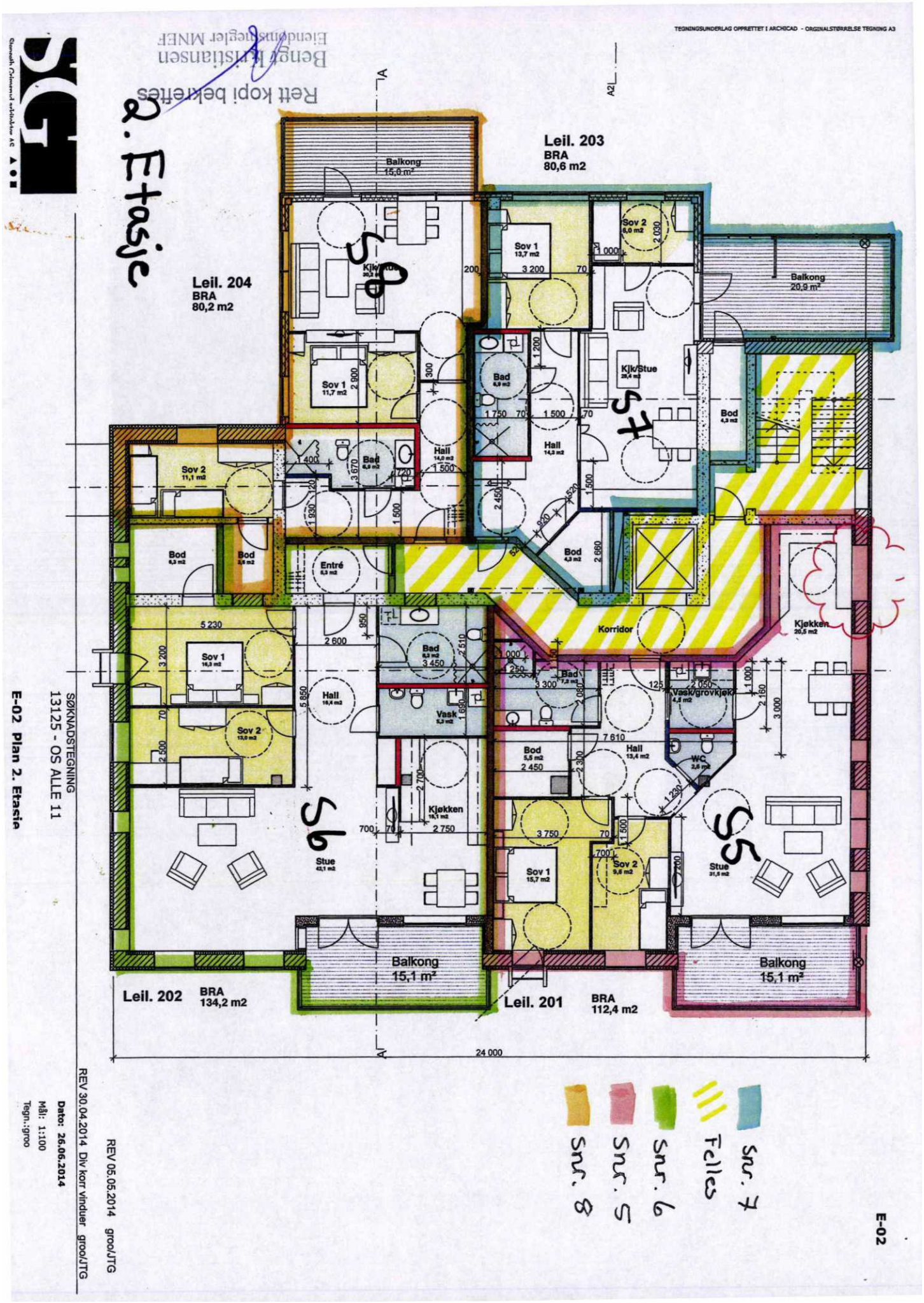
Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

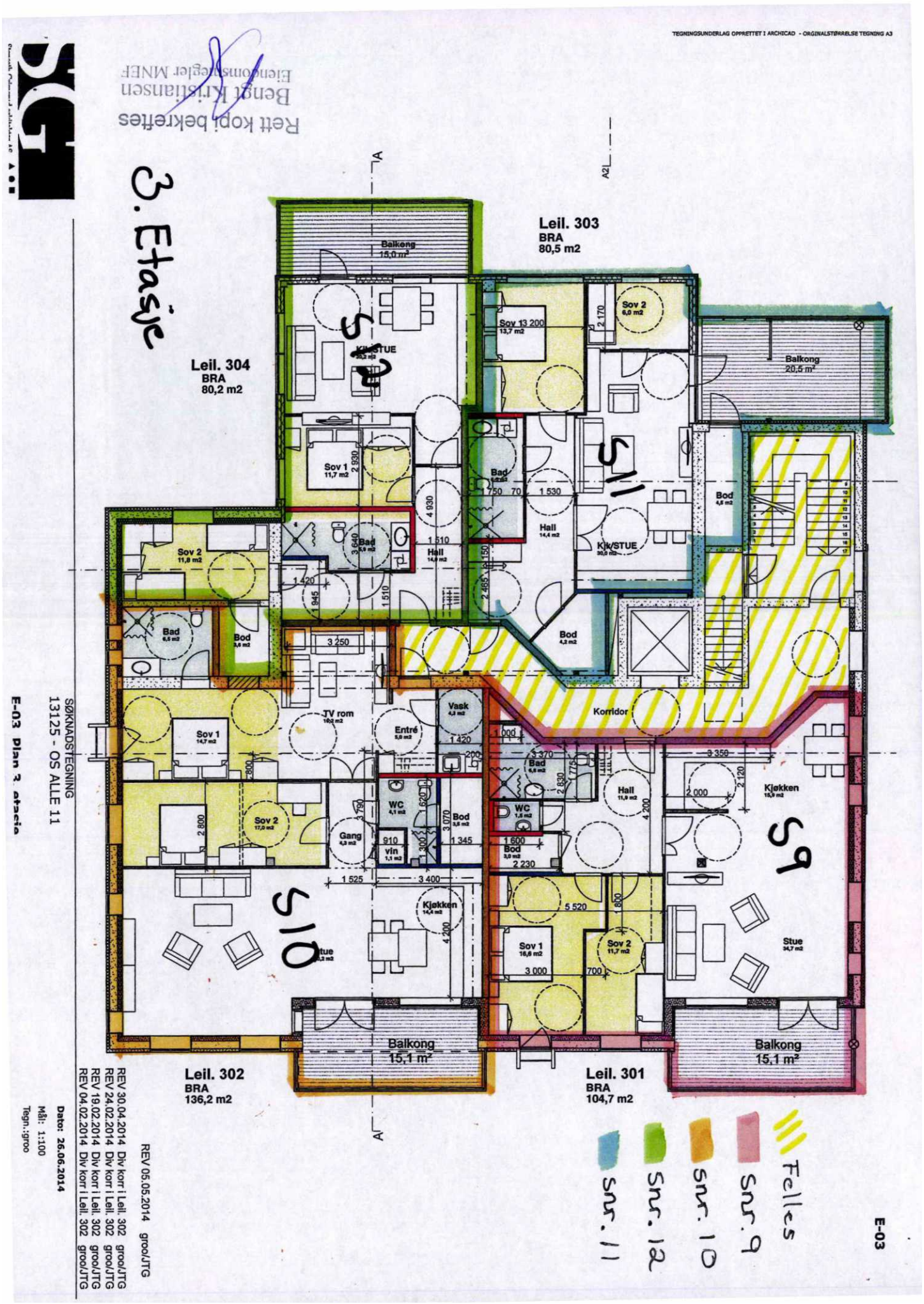


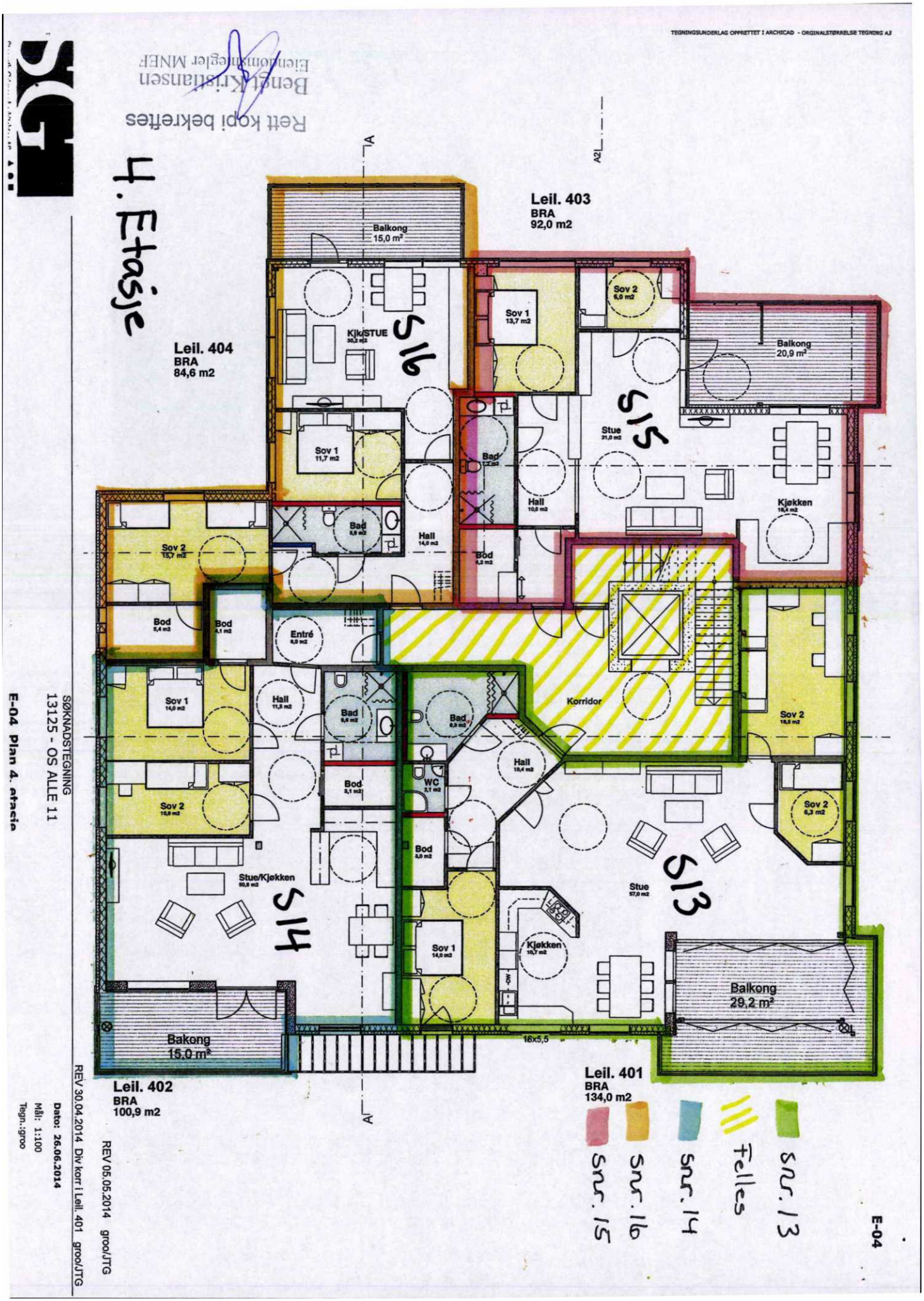
Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF


TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3
Snr. 18
Felles
Snr. 2
snr. 1
Underetasje
Rett kopi bekreftes
Benjamin Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF
IKKE UTGRAVD
LUKE
LAV HIMLING
WC
WC
Disp
Disp.
Hovedtavler.
NB! Brannalarm
Bod BS 17
17 Sportsboder
Bod BS 15
Bod BS 16
Bod BS 14
Bod BS 13
Bod BS 11
Bod BS 12
Bod BS 5
Bod BS 6
Bod BS 7
Bod BS 9
Bod BS 10
Bod BS 3
Bod BS 4
Bod BS 2
Bod BS 1
Bod BS 8
Bad
Bad
Bod
Sov 1 12,4 m2
Sov 2 7,9 m2
Kjk/stue/sov
Kjk/STUE
S2
S1
Area
Area
Area
ca. balkong
A
Hybelleil 002
39,8 m2
Leil 001
68,6 m2
E-00
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11
E-00 Plan U-etasje
Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo
REV 05.05.2014 groo/JTG


Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF
1. Etasje
Auditorium
Toalett
Korr.
S18
Bod
10,6 m2
Vask/WC
4,1 m2
Entré
3,7 m2
Korridor
Kjøkken
19,8 m2
Sov 1
13,7 m2
Hall
12,7 m2
Bad
6,7 m2
Sov 2
12,4 m2
Kjøkken
16,0 m2
S4
Stue
47,3 m2
Balkong
15,1 m²
Leil. 102
BRA
132,2 m2
Bad
6,7 m2
Vask/grovkjøk
4,5/m2
Hall
13,4 m2
WC
2,6 m2
Bod
5,0 m2
S3
Stue
30,9 m2
Sov 1
15,8 m2
Sov 2
9,4 m2
Balkong
15,1 m²
Leil. 101
BRA
111,3 m2
A2
A1
Snr. 4
Snr. 18
Felles
Snr. 3
E-01
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11
E-01 Plan 1. Etasje
REV 30.04.2014 Div korr vinduer groo/JTG
REV 05.05.2014 groo/JTG
Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo


Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF
2. Etasje
Leil. 203
BRA
80,6 m2
Leil. 204
BRA
80,2 m2
Leil. 202
BRA
134,2 m2
Leil. 201
BRA
112,4 m2
Balkong
15,0 m²
Balkong
20,9 m²
Balkong
15,1 m²
Balkong
15,1 m²
Korridor
Kjøkken
20,5 m²
Vask/grovkjøk
4,5 m²
WC
2,6 m²
Vask
5,3 m²
Entré
6,3 m²
Hall
14,0 m²
Hall
14,3 m²
Hall
16,4 m²
Hall
13,4 m²
Bad
6,9 m²
Bad
8,5 m²
3 450
Bad
7,2 m²
Bad
5,5 m²
2 450
Kjøkken
15,1 m²
Kjøkken
2 750
Kjk/Stue
38,4 m²
Stue
42,1 m²
Stue
21,5 m²
Sov 1
13,7 m²
Sov 2
6,0 m²
Sov 1
11,7 m²
Sov 2
11,1 m²
Sov 1
16,3 m²
Sov 2
13,0 m²
Sov 1
15,7 m²
Sov 2
9,5 m²
Bod
4,3 m²
Bod
6,3 m²
Bod
5,8 m²
Bod
4,3 m²
24 000
S8
S7
S6
S5
Snr. 8
Snr. 5
Snr. 6
Felles
Snr. 7
E-02
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11
E-02 Plan 2. Etasje
Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo
REV 30.04.2014 Div korr vinduer groo/JTG
REV 05.05.2014 groo/JTG

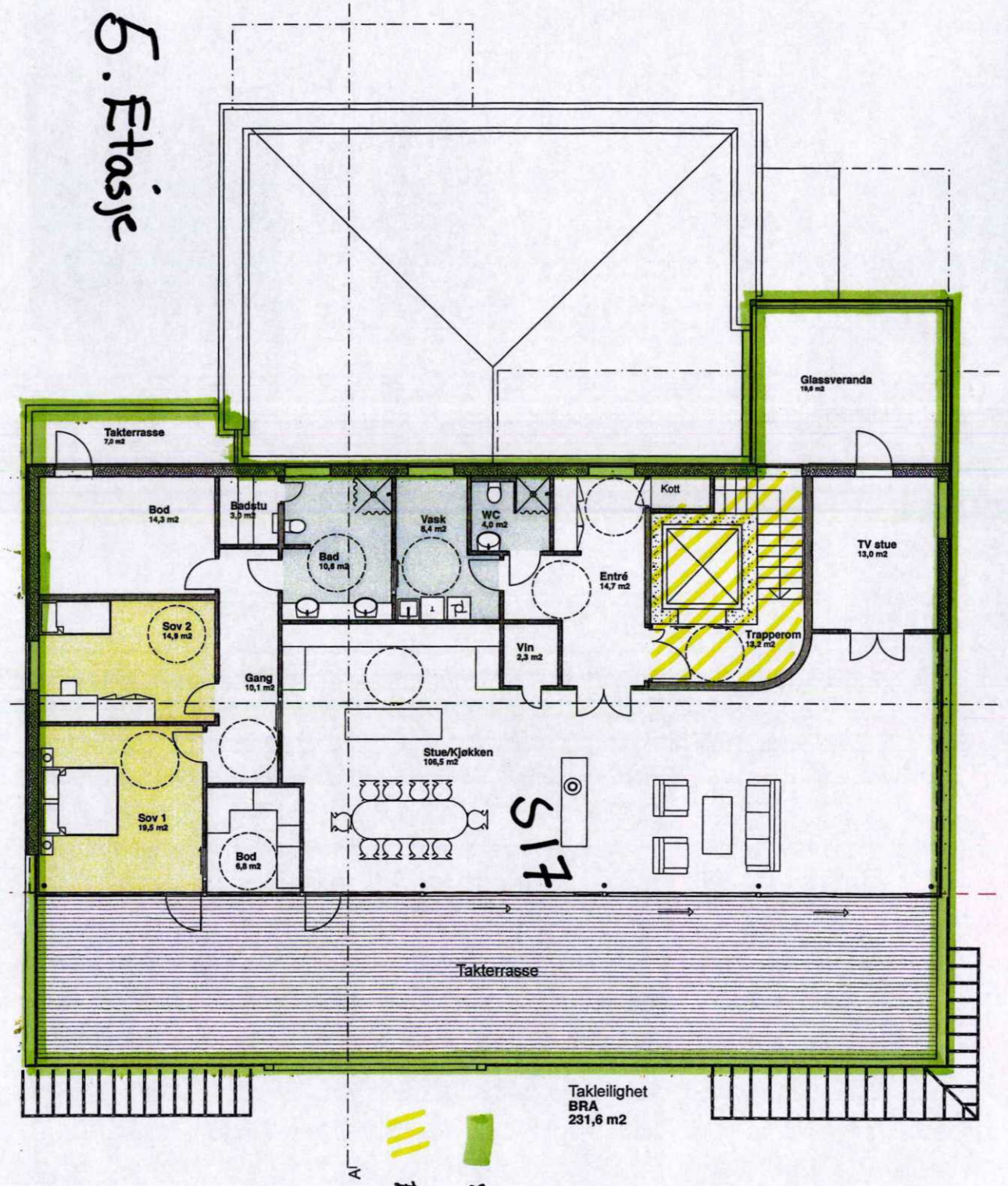

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3
Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF
3. Etasje
Leil. 303
BRA
80,5 m2
Leil. 304
BRA
80,2 m2
Leil. 302
BRA
136,2 m2
Leil. 301
BRA
104,7 m2
Balkong 15,0 m²
Balkong 20,5 m²
Balkong 15,1 m²
Balkong 15,1 m²
Sov 1 11,7 m2
Sov 2 11,8 m2
Sov 13 200 13,7 m2
Sov 2 6,0 m2
Kjk/STUE
Bad 5,9 m2
Bad 6,5 m2
Bad 4,2 m2
Bad 3,6 m2
Hall 14,4 m2
Bod 4,5 m2
Bod 4,2 m2
Bod 3,6 m2
Korridor
Vask 4,3 m2
Entré 5,0 m2
TV rom 10,2 m2
Sov 1 14,7 m2
Sov 2 17,0 m2
Gang 4,3 m2
WC 4,1 m2
Bod 3,5 m2
vin 1,1 m2
Kjøkken 14,4 m2
Stue
WC 1,5 m2
Bod 3,9 m2
Hall 11,9 m2
Kjøkken 15,9 m2
Sov 1 16,6 m2
Sov 2 11,7 m2
Stue 34,7 m2
S11
S10
S9
S12
Felles
Snr. 9
Snr. 10
Snr. 12
Snr. 11
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11
E-03 Plan 3. etasje
Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo
REV 30.04.2014 Div korr i Leil. 302 groo/JTG
REV 24.02.2014 Div korr i Leil. 302 groo/JTG
REV 19.02.2014 Div korr i Leil. 302 groo/JTG
REV 04.02.2014 Div korr i Leil. 302 groo/JTG
REV 05.05.2014 groo/JTG
E-03


Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF
4. Etasje
Leil. 403
BRA
92,0 m2
Leil. 404
BRA
84,6 m2
Leil. 402
BRA
100,9 m2
Leil. 401
BRA
134,0 m2
S16
S15
S14
S13
Balkong 15,0 m²
Balkong 20,9 m²
Balkong 29,2 m²
Bakong 15,0 m²
Kjk/STUE
Sov 1 13,7 m2
Sov 2 6,0 m2
Sov 1 11,7 m2
Bad
Hall
Stue
Kjøkken
Sov 2 15,7 m2
Bod
Entré
Sov 1 14,0 m2
Hall 11,8 m2
Bad
Korridor
Sov 2 16,8 m2
Hall 10,4 m2
WC
Sov 2 10,8 m2
Sov 2 6,3 m2
Stue/Kjøkken
Stue 57,0 m2
Kjøkken
Sov 1 14,0 m2
16x5,5
Snr. 13
Felles
Snr. 14
Snr. 16
Snr. 15
E-04
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11
E-04 Plan 4. etasje
Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo
REV 30.04.2014 Div korr i Leil. 401 groo/JTG
REV 05.05.2014 groo/JTG

Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

5. Etasje



SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11
E-05 Plan Tak- leilighet
Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo
E-05

EL 20/1631

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613162960
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913002393	OS ALLE 11 AS		Ferjestedsveien 18, 1606 FREDRIKSTAD

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3001	66	591

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2924074/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 14:21

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn: Halden	Kommunens adresse: Postboks 150, 1751 Halden	Kontaktperson: Jan Svene Olsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Roger Caspersen	060951 [redacted]	914904919	90791965
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Fellesgrsvn. 21	1793	TISTEDAL	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3001	Halden	66	591	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
17	060951 [redacted]	Roger Caspersen	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
17	B	232	B
		Nevner = 1986	

Dato: 16.5.2019 | Innsenderens underskrift: [signature]

Rett kopi bekreftes
Sign.: [signature]
Anders Hauge
Eiendomsmegler MNEF

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 17 endres fra næring til boligseksjon
Trapp fra 4. etg. til 5. samt trapperom 5 etg. skal tilhøre seksjon 17. Tidligere fellesareal. Heis går kun til 5. etg. ved bruk av nøkkel, dermed skal også heisens 5. etasje tilhøre snr. 17

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
16.5.2019	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17	Halden 16,5 2019	Roger Caspersen	ROGER CASPERSEN
13	Halden 18/8-20	Jan B. Lystad	JAN LYSTAD
10	Halden 20/8-20	Stein Johnsen	STEIN JOHNSEN
1	Halden 22/8-20	Kasper Andersen	KASPER E.G. ANDERSEN
14	Halden 22/8-20	Oivind Vatvedt	ØIVIND VATVEDT
7	Halden 20/8-20	Yvonne Berger	YVONNE BERGER

STYRET

Dato	Innsenderens underskrift
16,5.2019	Roger Caspersen

Rett kopi bekreftes
Sign.:
Anders Hauge
Eiendomsmegler MNEF

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Halden dd m 20/5-19	Jan Boye Lystad	JAN BOYE LYSTAD
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Halden 20/5-19	Stein Johnsen	STEIN JOHNSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Halden 20/5-19	Kasper A.	KASPER ANDERSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3001	Halden	66	591		17

Dato	Underskrift	Stempel
17/7-20	Anders Tandberg	Halden kommune Matrikkelmyndigheten

Dato	Innsenderens underskrift
16.5.2019	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Halden dd m 20/5-19	Jan Boye Lystad	JAN BOYE LYSTAD
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Halden 20/5-19	Stein Johnsen	STEIN JOHNSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Halden 20/5-19	Kasper.	KASPER ANDERSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3001	Halden	66	591		17

Dato	Underskrift	Stempel
17/7-20	Anders Tandberg	Halden kommune Matrikkelmyndigheten

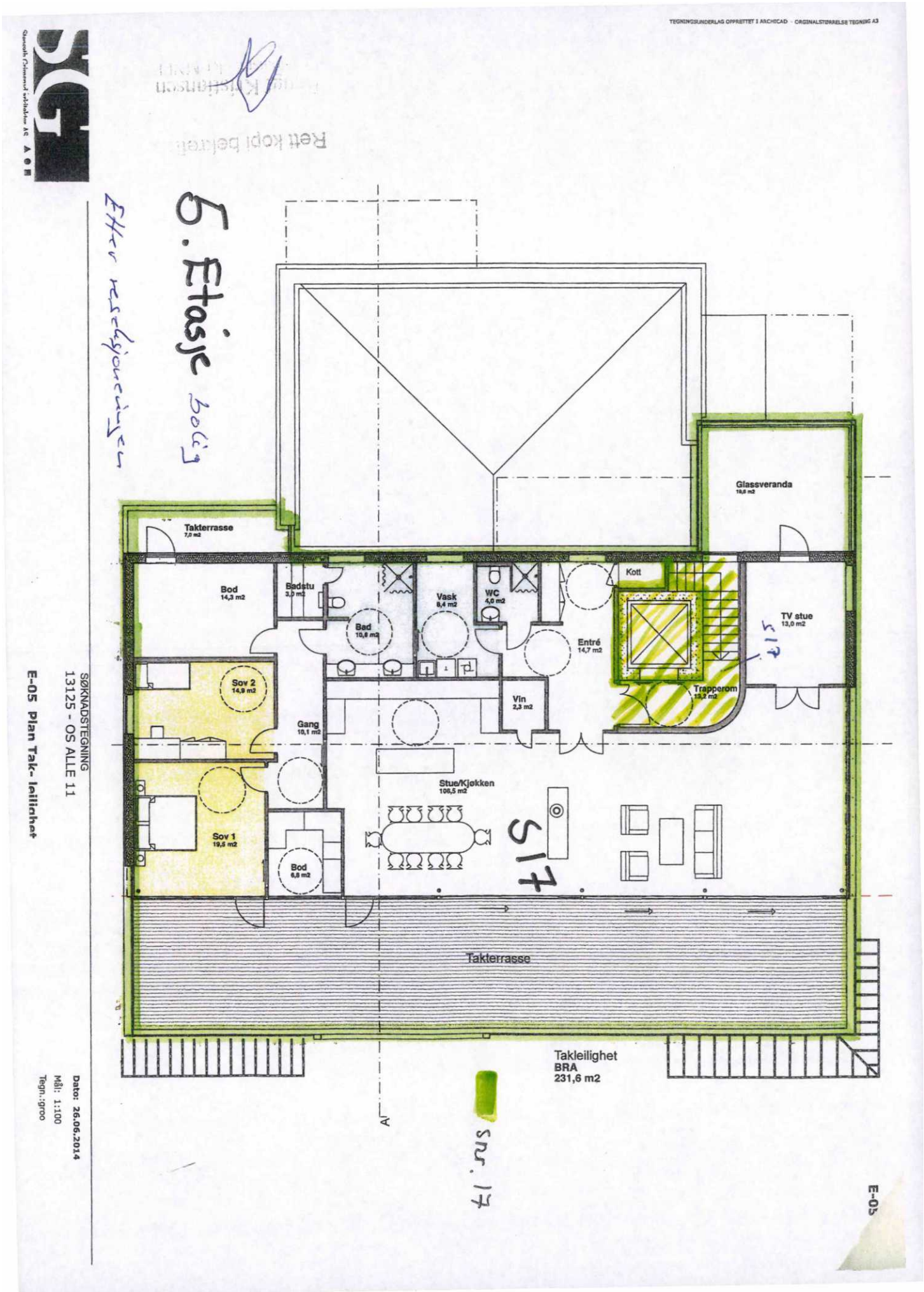
Dato	Innsenderens underskrift
16.5.2019	

Rett kopi bekreftes
Sign.:
Anders Hauge
Eiendomsmegler MNEF

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3
Rett kopi bekreftet
5. Etasje
Takterrasse
7,0 m2
Glassveranda
18,6 m2
Bod
14,3 m2
Badstu
3,0 m2
Vask
8,4 m2
WC
4,0 m2
Kott
Bad
10,8 m2
Entré
14,7 m2
TV stue
13,0 m2
Sov 2
14,9 m2
Vin
2,3 m2
Trapperom
13,2 m2
Gang
10,1 m2
Stue/Kjøkken
106,5 m2
S17
Sov 1
19,5 m2
Bod
6,8 m2
Takterrasse
Takleilighet
BRA
231,6 m2
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11
E-05 Plan Tak- leilighet
Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Snr. 17
E-05

Boligopplysninger:

Os Allè 11 Boligsameie	Vår ref.:	512/12	Fødselsdato eier:	02.01.1939
OS ALLE 11	Type:	SAMEIE	Fødselsdato medeier:	07.01.1974
1777 HALDEN	Eiere:	Kjell Foss, John Herman Foss Hagen, Beate Foss Hagen, Berit Foss		
Organisasjonsnr: 914 904 919	Seksjonsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 481

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 645
Tilleggsytelser:	Kabel TV	406
	Vann og avløp	430

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	1
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	35

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Øivind Vatvedt
Adresse:	Os Alle 11
Postnr/-sted:	1777 HALDEN
Telefon:	Mob.: 97083653
E-post:	ovatved@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.01.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1	Andre inntekter:	456
Annen formue:	12 432	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2014				
Gårds/bruksnr:	66/591 - seksjon:12				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1343		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	83705445

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.02.2015			SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Jordvarme		
Heis:	Ja	BRA	80.2		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		BTA	80.2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

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

Boligopplysninger:

Os Allè 11 Boligsameie	Vår ref.:	512/12	Fødselsdato eier:	02.01.1939
OS ALLE 11	Type:	SAMEIE	Fødselsdato medeier:	07.01.1974
1777 HALDEN	Eiere:	Kjell Foss, John Herman Foss Hagen, Beate Foss Hagen, Berit Foss		
Organisasjonsnr: 914 904 919				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE
OS ALLE 11 BOLIGSAMEIE

Sameiet:	Os Allè 11
Organisasjonsnr.	914 904 919
Kreves det godkjenning av ny seksjons eier:	Styret skal ha beskjed, se vedtekter
Dyrehold:	Kontakt styret
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 725,-ink mva., overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om sameiet er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om sameiet.

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

V E D T E K T E R

for

Boligsameie Os Allé 11
(org. nr. 914 66 919)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
sist endret på årsmøtet 11.4.2024

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameie Os Allé 11.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 17 boligseksjoner på eiendommen gnr. 914, bnr. 66919
i Halden kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i carport og utendørs

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjon 18 tilhører leilighet 501 og er ikke del av fellesareal. Seksjon 18 er således unntatt for vedlikeholds- og driftskostnader utover det som direkte kan knyttes til seksjonen

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

4. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

2-3 Godkjenning av ny eier
1. Ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

2. Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

3. Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

4. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

5. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen i dokumentet Husordensregler for Boligsameie Os Allé 11.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Seksjonseier disponerer 1 parkeringsplass på egen grunneiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer
og eies av seksjonseierne i fellesskap.

1. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner og kan bare selges sammen med hoveddelen.

2. Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet og krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold og kostnader
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av gårdsplass og utvendig parkering herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater og kostnader til dette.
Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask
- reparasjon
- fellesstrøm

4-5 Ladepunkt for el-bil

1. Etablering og kostnader til etablering av ladepunkt til hver parkeringsplass dekkes av sameiet.

2. Kostnader til tilkobling av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Ladepunktene eies av sameiet.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) faste installasjoner på egen veranda.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

3. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

4. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

5. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

7. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

8. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

9. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

2. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.
Styret skal ha 3-5medlemmer og 1 varamedlem.

2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

4. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet,
kan også tas av styret om ikke annet følger av lov,
vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

2. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
1. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

2. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

2. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet
og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

2. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

3. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å

uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

2. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
1. I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

2. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
1. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

2. Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

OS ALLÉ 11

HUSORDENSREGLER

1

Beboerne plikter å følge reglene
og er ansvarlig for at alle gir adgang til Os Allé 11 også følger dem.

2

Meldinger fra Styret er å betrakte som midlertidig gyldige Husordensregler
som må vedtas på følgende Årsmøte.

3

Henvendelser til Styret om brudd på husorden skjer skriftlig.
Konflikter søkes alltid løst på lavest mulig nivå først.

4

Søppel pakkes inn. Halden Kommunes vedtekter om renovasjon gjelder til enhver tid.

5

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

6

Beboerne plikter å holde ro i og utenfor leiligheten og utvise størst mulig ansvarlighet og hensyntagen ved matlaging, bruk av tobakk, høy musikk eller annen virksomhet som kan oppfattes sjenerende. Bruk av åpen flamme som ved kullgrill eller fakler er forbudt.

7

Vindu i trappegang og branndører til korridorer skal holdes lukket.

8

Korridorer er rømningsvei og kan ikke benyttes til dekorative elementer eller parkering av sykler, barnevogn, rullator o.l. uten spesiell tillatelse fra Styret.

9

Det er forbudt å spikre i korridorvegger eller egen inngangsdør for å henge opp ting som egne navnskilt eller pynt.

10

Styrets skal godkjenne alle ønsker om bygningsmessige forandringer som maling, antenner, flaggstenger, påbygg, innglassing, skilt eller andre faste installasjoner. Innvendige endringer med inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Innvendige forandringer må ikke være til ulempe for naboene. Ved brudd på denne bestemmelsen kan Styret kreve forholdene reversert og tilbakeført til det opprinnelige.

OS ALLÉ 11

11

Utendørs lysdekorasjoner skal være hvitt lys og konstant lysende;
ikke kulørt eller blinkende.

12

Det er strengt forbudt å perforere mur yttervegg med spiker, skruer eller annet.
Hull fører til vann- og frostskader og meget høye erstatningskrav overfor skadevolder.
Skader meldes Styret omgående.

13

Parkering kun på oppmerkede plasser.

14

Sameiet har vaktmester for ukentlig husvask samt plenklipping, snømåking, strøing og feiing ved behov. Styret har imidlertid gjort tilgjengelig kost og snøskuffe ved inngangen til frivillig bruk foran døra ved f. eks. ekstremt snøfall. Private dørmatter fjernes før ukentlig vasking.

15

Os Allé 11 Boligsameie er vårt hjem. Styret ønsker velkommen alle gode initiativ for trivsel innen- og utendørs. Alle forslag legges frem for Styret først.

16

Dyrehold tillates. Sameier har ansvar for dyr som bebor eller besøker Os Alle 11. Båndtvang og hygienekrav som lukt og renslighet gjelder. Eier er erstatningspliktig for skader forvoldt av dyret. Ved gjentatte overtredelser av reglene har Styret rett til å forlange dyret fjernet fra Sameiets område.

17

Sameier har meldeplikt overfor Styret ved
- kritikkverdige forhold.
- bygningsmessige mangler som blinkende lyspærer eller annet som bør utbedres snarest.
- andre sameieres gjentatte brudd på Husreglene.
- mistenkelige forhold i bygget.

Vedtatt på Årsmøtet 11.4.23

Årsmelding for 2024 Os Allè 11 Boligsameie

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive

virksomhet som henger sammen med dette.

Os Allè 11 Boligsameie ligger i Halden kommune

Sameiet består av 18 seksjoner

Sameiets styre har bestått av:

Leder, Øivind Vatvedt, Os Alle 11
Styremedlem, Stein Johnsen, Os Alle 11
Styremedlem, Jan Lystad, Os Alle 11
Styremedlem, Unni M. Dybvik, OS ALLE 11
Varamedlem, Yvonne Merete Berger, OS ALLE 11

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt -1- et årsmøte, hvorav ingen ekstraordinære.
Det har vært avholdt -8- åtte styremøter, hvor 32 protokollerte saker har vært behandlet.

Det er avholdt et sameiermøte august 2024 i forbindelse med overgang til ny leverandør på TV og internett.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av kr 6.534,63

Sameiet har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Sameiet har inngått avtale med Hytte Og Eiendoms-Service A/S om vaktmestertjenester gjeldene fra 1.feb.2025.

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

Heisen er vedlikeholdt, kostnad 34.695,89. med bla. bytte av alarmbatteri, div. magnetbrytere, slitedeler.

Inngangsdør er vedlikeholdt, kostnad kr 10581,35

Det er byttet 2 utelamper (mot carport) kostnad 10676,10

Det er foretatt ventilasjons rens av alle ventilasjonsanlegg på sameiers bekostning.

I forhold til bo miljø har styret arrangert sameiesamlinger, sommerfest og adventtilstelning.

Saker under arbeid og planlegging:

Styre har i langtidsbudsjettet planlagt rens av fasadevegger og gule felter i 2025.

Beis av treverk på verandaer. dette planlegges oppstart vår 2026.

Det ble vedtatt på årsmøte 2022 om å arbeide videre med Solcellepanel. Dette er foreløpig lagt på is i påvente av eventuelle støtteordninger, samt vurdering av økonomisk lønnsomhet.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Sameiet har nå et fult utbygget ladeanlegg, med mulighet for lading på hver biloppstillingsplass, både i carport og øvrige parkeringsplasser. Dog ikke på gjesteparkering.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	679 992	680 000	648 984	714 000
Inntekt kabel-TV		94 860	95 000	104 040	79 600
Varmt vann, brensel og strøminnt.		17 340	17 400	17 340	17 400
Strøm		17 000	102 000	102 000	0
Andre driftsinntekter		0	0	3 000	0
Sum inntekter		**809 192**	**894 400**	**875 364**	**811 000**
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	33 080	33 000	31 500	33 100
Personalkostnader	2	4 664	4 700	4 442	4 700
Avskrivninger		21 062	5 500	8 015	21 100
Strøm		134 369	200 000	148 337	160 000
Inventar		0	2 000	2 396	2 000
Vedlikehold	4	47 545	40 000	24 277	40 000
Heiskostnader		64 264	25 000	20 842	25 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		23 984	20 000	18 750	20 000
Vaktmestertjenester		54 876	60 000	54 876	60 000
Periodisk vedlikehold	5	0	50 000	0	0
Forretningsførerhonorar		50 868	51 000	47 988	53 000
Kontorrekv, telefon, porto		848	2 000	473	2 000
TV bredbånd		99 220	95 000	111 299	82 500
Kontigenter		454	500	454	500
Forsikring		53 290	54 000	47 174	53 000
Kurs		1 600	0	0	0
Kommunale avgifter	6	200 651	164 000	136 437	210 000
Bankgebyrer		2 617	2 500	2 527	3 500
Andre kostnader	7	9 836	10 500	10 195	12 500
Sum driftskostnader		**802 774**	**819 200**	**669 528**	**782 400**
Driftsresultat		**6 418**	**75 200**	**205 836**	**28 600**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		10 247	600	7 122	12 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**10 247**	**600**	**7 122**	**12 000**
Årsresultat		**16 664**	**75 800**	**212 958**	**40 600**
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		**16 664**	**75 800**	**212 958**	**40 600**

Balanse

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Ladestasjon	134 017	155 079
Sum varige driftsmidler	**134 017**	**155 079**
Sum anleggsmidler	**134 017**	**155 079**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre fordringer på sameiere	576	2 691
Andre fordringer	13 191	8 765
Sum fordringer	**13 767**	**11 456**
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	276 123	259 442
Sum bankinnskudd og kontanter	**276 123**	**259 442**
Sum omløpsmidler	**289 890**	**270 898**
SUM EIENDELER	**423 907**	**425 977**

Balanse

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	423 872	407 207
Sum opptjent egenkapital	**423 872**	**407 207**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til forretningsfører	35	35
Leverandørgjeld	0	18 735
Sum kortsiktig gjeld	**35**	**18 770**
Sum gjeld	**35**	**18 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**423 907**	**425 977**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk
for små foretak.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggmidler. Andre eiendeler er klassifisert
som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke
forventes å være forbigående.
Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**252 129**	**156 408**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	16 664	212 958
Tilbakeført avskrivninger	21 062	8 015
Påkostninger	0	-125 253
B. Årets endringer disponible midler	**37 727**	**95 720**
C. Disponible midler UB	**289 855**	**252 129**
Omløpsmidler	289 890	270 898
Kortsiktig gjeld	35	18 770
Disponible midler	**289 855**	**252 129**

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § x fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 664	4 442
Sum	**4 664**	**4 442**

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	33 080	31 500
Sum	**33 080**	**31 500**

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 147	24 277
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 398	0
Sum	**47 545**	**24 277**

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023

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

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Kontingent NBBL	454	454
Leie lokale/servering årsmøte, beboermøte	470	484
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 130	3 140
Andre bomiljøkostnader; sommer- og juletreff	6 782	6 117
Sum	**9 836**	**10 195**

Resultat og balanse med noter for Os Allè 11 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Os Allè 11 Boligsameie

Styreleder	Øivind Vatvedt (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Jan Lystad (sign.)	05.02.2025
Styremedlem	Stein Johnsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Unni M. Dybvik (sign.)	26.02.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Os Allè 11 Boligsameie mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - "Badet" Os Allè 13 (GPhuset).

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:
Innkalling sendt ut den 11. mars 2025

Antall fremmøtte: 13

Antall stemmeberettigede: 10 - Antall fullmakter: 0 - Totale antall stemmer: 10

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Møteleder: Øivind Vatvedt

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av protokoll undertegner

Vedtak:
Undertegner: Ann-Kristin Lystad

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2024

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2024.

Vedtak:
Regnskapet med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Forslag fra fjorårets Årsmøte: indeksreguleres - lønnsindeks 5,3 %

Honorar til styreleder kr: 13 270 - Honorar til styremedlemmer kr: 6 640

Honorar til varamedlem pr møte kr: 835

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder valgt for 2 år: Øivind Vatvedt

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Styremedlemmene Jan Lystad og Unni Dybvik gjenstår.

Styremedlem valgt for 2 år: Kenny Hagen

5.3 Valg av varamedlem

Vedtak:
Varamedlem valgt for 1 år: Yvonne Merete Berger

6. Innkomne forslag

Vedtak:
Ingen innkomne forslag

Møte hevet: 18.37

Møteleder: Øivind Vatvedt (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Undertegner: Ann-Kristin Lystad (sign)

HALDEN BOLIGBYGGELAG
Org nr: 935 892 910

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

MELDING OM FORKJØPSRETT – FORHÅNDSAVKLARING

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

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

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

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

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

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

HALDEN BOLIGBYGGELAG

Informasjon til megler om avklaring av forkjøpsretten

Saksgangen ved fastprisavklaring

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

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

Saksgangen ved forhåndsavklaring

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

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

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

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

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

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

HABO anmoder eiendomsmegler om å

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

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

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

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

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

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

Til beboere i Os Allè 11 Boligsameie

Varsel om økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026

Styret har i styremøte 6.10.25 gjennomgått budsjettet og kommet frem til følgende vedtak:

Felleskostnadene: ingen økning

Tilleggsytelse:

- **Kabel TV: økes fra kr 390 til kr 406**
- Økes i takt med kostnaden - indeks 4 %

- **Gebyr fastledd: økes fra kr 85 til kr 430**
- Denne posten har ikke blitt regulert de siste 10 årene. Den blir fra 1.1.26 satt til reel kostnad, og i fremtiden regulert i forhold til det gebyret Halden Kommune beslutter.

Min side

Ikke registrert på Min side? Her kan du finne oversikt over betalte og ubetalte felleskostnader, samt nyttig informasjon tilknyttet deg og din bolig. Sett opp bruker gjennom våre hjemmesider på www.habo.no!

Bostøtte

De som mener seg berettiget til bostøtte; Logg deg inn på Husbanken og søk elektronisk, eventuelt ta kontakt med HABO på telefon 69213777 for avtale om bistand.

Er noe uklart så kontakt styreleder i ditt sameie.

Med vennlig hilsen

På vegne av Os Allè 11 Boligsameie

23.10.2025

Heidi Lagerholt

Halden Boligbyggelag

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Seksjon 3101-66/591/0/12

Norkart
Utskriftsdato: 14.01.2026 13:37

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.01.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	80/1986	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/591, 66/591/0/1, 66/591/0/2, 66/591/0/3, 66/591/0/4, 66/591/0/5, 66/591/0/6, 66/591/0/7, 66/591/0/8, 66/591/0/9, 66/591/0/10, 66/591/0/11, 66/591/0/12, 66/591/0/13, 66/591/0/14, 66/591/0/15, 66/591/0/16, 66/591/0/17, 66/591/0/18
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/591, 66/591/0/1, 66/591/0/2, 66/591/0/3, 66/591/0/4, 66/591/0/5, 66/591/0/6, 66/591/0/7, 66/591/0/8, 66/591/0/9, 66/591/0/10, 66/591/0/11, 66/591/0/12, 66/591/0/13, 66/591/0/14, 66/591/0/15, 66/591/0/16, 66/591/0/17, 66/591/0/18
Seksjonering Seksjonering	15.01.2015 15.01.2015	J3/15	Tinglyst 21.01.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FOSS BERIT F020139*****	Hjemmelshaver (H) 14/29	Os allé 11 1777 HALDEN	Bosatt (B)
HAGEN BEATE FOSS F070174*****	Hjemmelshaver (H) 15/29	KIPERVEGEN 28 6783 STRYN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Os allé 11	H0303	66/591/0/12	80,2	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Os allé 11	H0303	66/591/0/12	80,2	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Os allé 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1777 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	209 Porsnes	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6200702		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	
2	6200702	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	23.05.2019

1: Bygning 6200702: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1805,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1805,5
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	796
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.05.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Os allé 11	H0303	66/591/0/12	80,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	1	229	0	229	0	0	0
H04	4	415,5	0	415,5	0	0	0
H03	4	401,6	0	401,6	0	0	0
H02	4	407,7	0	407,7	0	0	0
H01	2	243,5	0	243,5	0	0	0
U01	2	108,2	0	108,2	0	0	0

2: Bygningsendring 6200702-2: Ombygging, Ferdigattest 23.05.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1805,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1805,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	796
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.12.2013	05.05.2014	
Igangsettingstillatelse	28.04.2014	26.02.2014	
Midlertidig brukstillatelse	22.01.2015	23.01.2015	
Ferdigattest	23.05.2019	27.05.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Os allé 11	H0303	66/591/0/12	80,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	229	0	229	0	0	0
H04	0	415,5	0	415,5	0	0	0
H03	0	401,6	0	401,6	0	0	0
H02	0	407,7	0	407,7	0	0	0
H01	1	243,5	0	243,5	0	0	0
U01	0	108,2	0	108,2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 66/591

Bruksnavn	OS ALLE 1	Beregnet areal	1325.3
Etablert dato	19.09.1950	Historisk oppgitt areal	1343,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556722	636741	0	Ja	1325.3	

Utskriftsdato: 14.01.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	591	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Os allé 11, 1777 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	5 841,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	**9 086,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1947200 prom	3.00	1/1	0 %	5 842,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr
					Sum	**8 946,84 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.

Utskriftsdato: 14.01.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	591	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12

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: 14.01.2026

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	591	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Os allé 11, 1777 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
44363638	13691	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1402

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

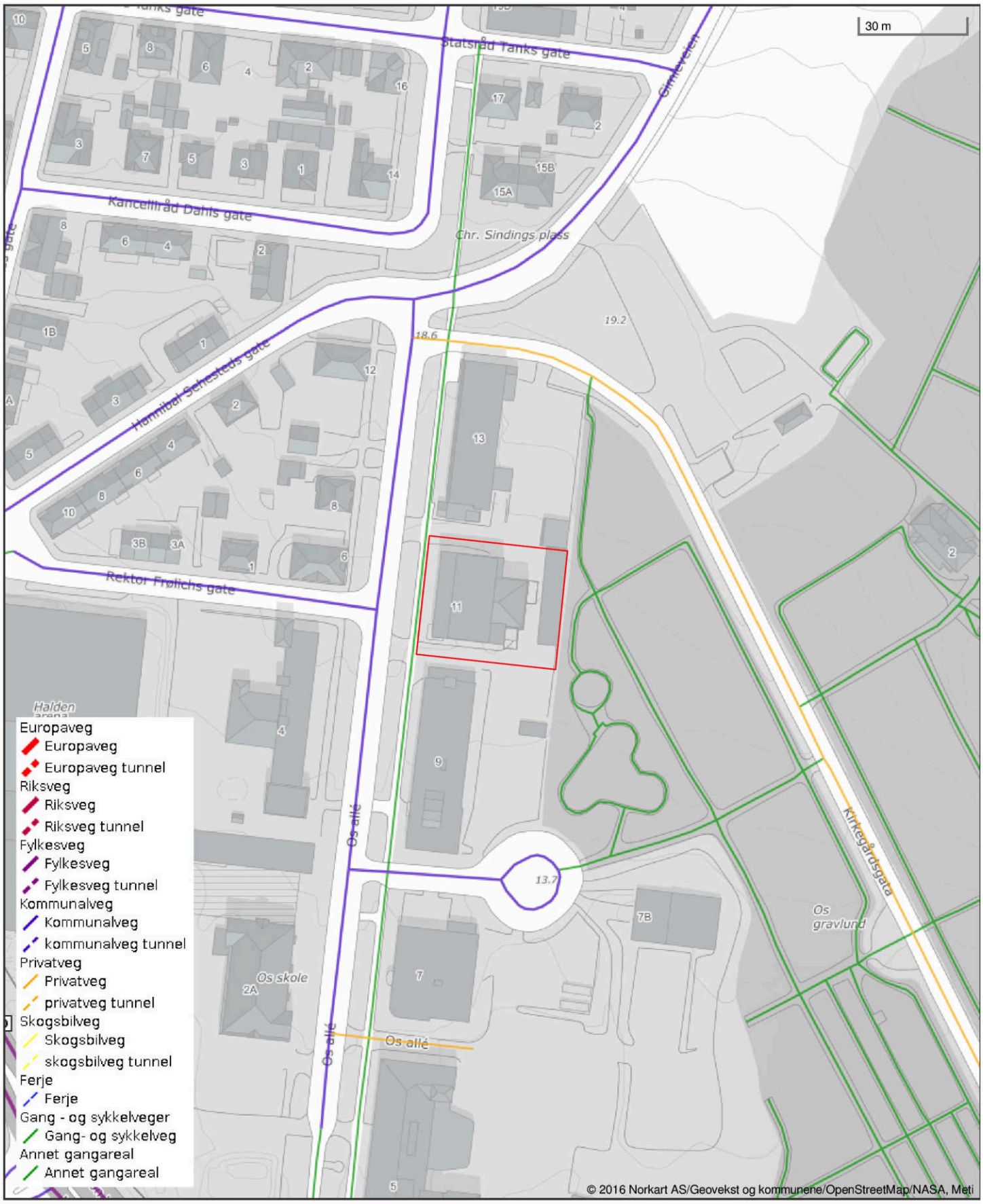
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 14.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/591//



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

Grunnkart

Eiendom: 66/591/0/12
Adresse: Os allé 11
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 14.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 66/591//12



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

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

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

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

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

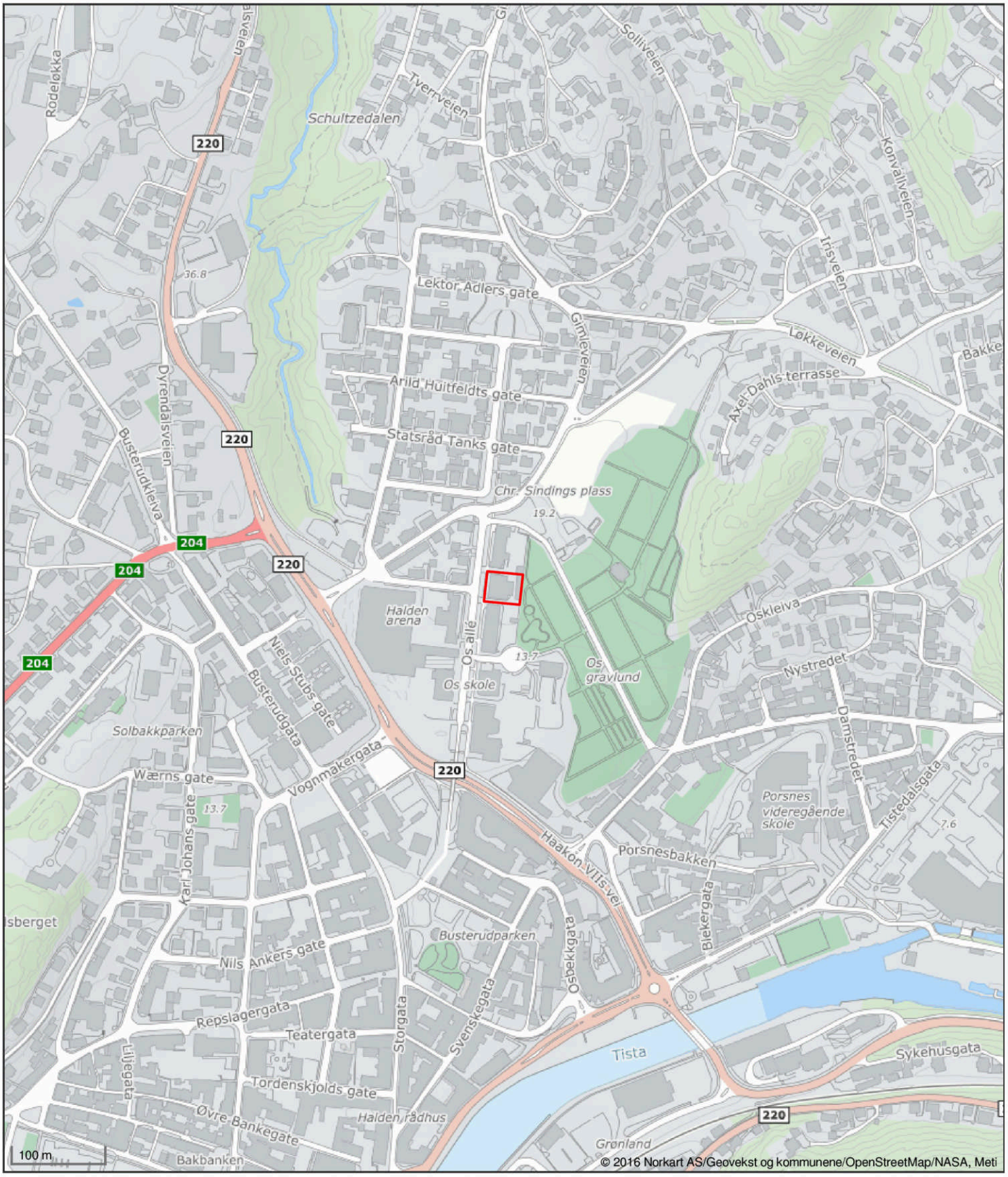
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 325,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556722	**Øst**	636741	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556738,11	636733,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,58	
2	6556735,29	636772,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,47	
3	6556701,8	636770,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,58	
4	6556704,62	636731,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,47	

Utskriftsdato: 14.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 66/591//



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: 14.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	591	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Os allé 11, 1777 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 325 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 211 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 114 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-675
Navn	Detaljregulering for Os Allé 4, 9, 11 og 13
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/265/G-675.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 088 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 7 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F2
	Delareal 35 m^2 **Formål** Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** f_GS2
	Delareal 54 m^2 **Formål** Blå/grønnstruktur **Feltnavn** f_G2
	Delareal 22 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_V1
	Delareal 1 190 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S2
	Delareal 16 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-725
Navn	Detaljregulering for Os gravlund.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

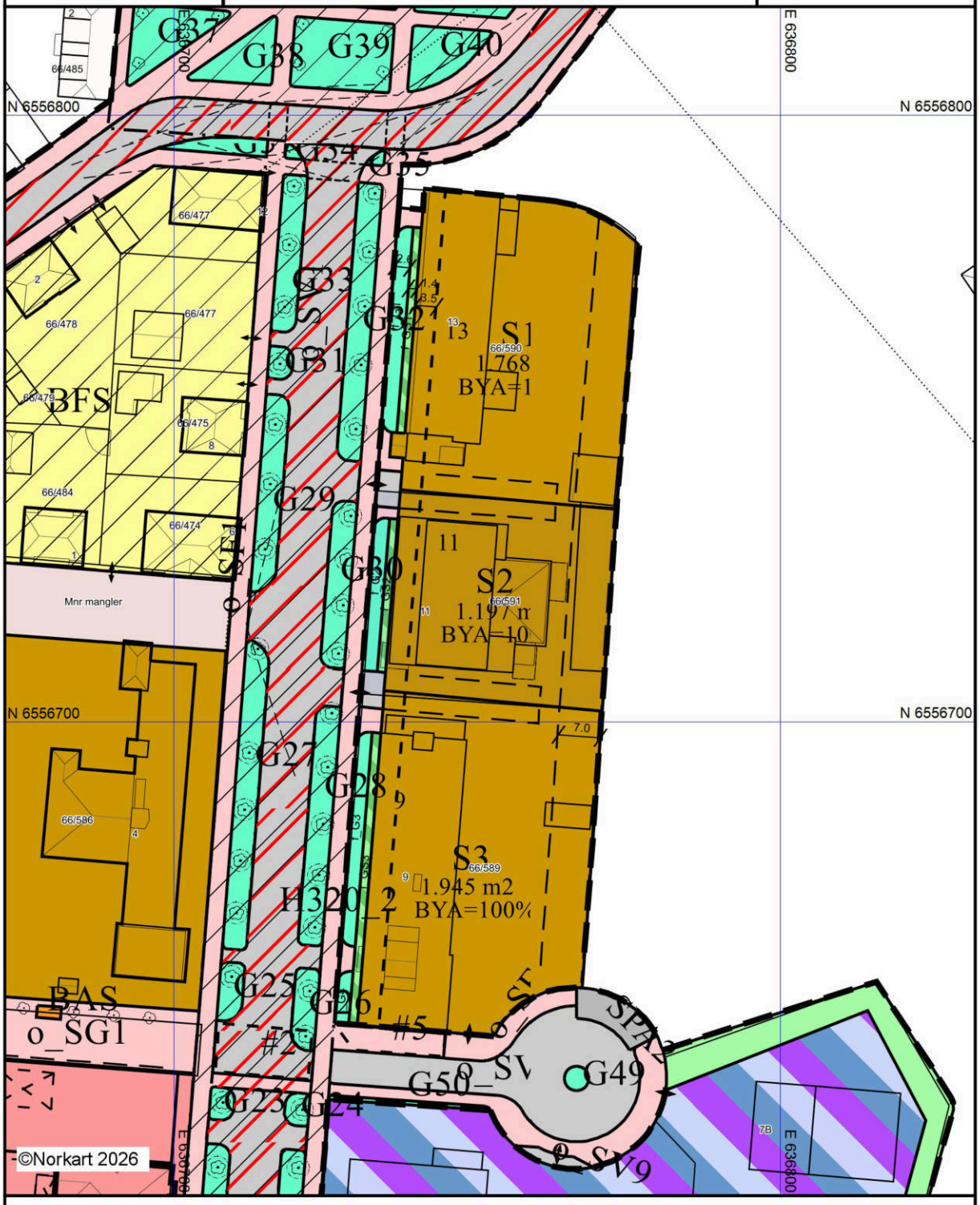
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/591/0/12
Adresse: Os allé 11
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Park
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Sentrumsformål
- Undervisning
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Faresone - Flomfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Bygninger

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

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

OS ALLÉ 4, 9, 11, 13

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	21.09.2012
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.09.2013 (rev § 4.4)
Dato for Kommunestyrets vedtak:	29.08.2013

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene gnr. 66, bnr 586, 589, 590, 591, samt offentlig veggrunn.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

1. **Bebyggelse og anlegg**
   Sentrumsformål (Rp1130)
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
   Kjøreveg (Rp2011)
   Fortau (Rp2013)
3. **Grønnstruktur**
   Grønnstruktur (Rp3001)
   Grønnstruktur kombinert med sentrumsformål (Rp3900)

§3 Generelle bestemmelser

1. Det skal sikres god tilgjengelighet for så mange som mulig, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.
2. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2012, eller til en hver tid gjeldende retningslinje - gjøres gjeldende.

3. Utomhusplan skal følge søknad om byggetiltak i ett eller flere av feltene S1-4 (hvert enkelt tiltak – minimum en av eiendommene/ feltene S1-4). Planen skal vise bygningers plassering, parkering (jf § 4.10), arrondering av terreng og utforming av uteoppholdsarealer, eventuell beplantning/ grøntsoner, eventuelle forstøtningsmurer eller gjerder, og plassering av renovasjonsbeholdere. Behandling av takvann/ løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av byggesøknaden. Ny opparbeidelse av utearealer skal være ferdigstilt samtidig med øvrige byggearbeider på det enkelte felt, og senest ved brukstillatelse.

§4 Bebyggelse og anlegg: Sentrumsformål

1. 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, undervisning/ skole (privat og offentlig).
2. Dersom boligformål blandes med ett eller flere andre formål (opplistet i § 4.1) i feltene S1-4, 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 blandet formål).
3. RADONMÅLING VED BOLIGFORMÅL: Avklaring av eventuell radonforekomst i nye bygg for varig opphold skal avklares, og eventuelle forebyggende tiltak gjennomføres.
4. Ved etablering av boliger eller andre støyfølsomme bruksformål skal det ved søknad/melding om tiltak fremlegges en støyberegning. Dersom gjeldende grenseverdier (jfr. MD's retningslinje T-1442) overskrides, skal det foreligge en støyfaglig vurdering som viser hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen før det gis brukstillatelse.
5. Tillatt bebygd areal: BYA=100%. Bebyggelse kan oppføres med følgende maks byggehøyde:
    - **S4**: kote 29 for oppstikk, ventilasjonsrom, trappe-/ heistårn etc. For øvrig kan det ikke oppføres ny etasje over eksisterende etasjer.
    - **S1-3**: kote 34 frem til bestemmelsesgrensen mot Os Allé. Mellom formålsgrense mot Os Allé og bestemmelsesgrense (3,5m sone) er maks byggehøyde kote 32.

    Byggegrense mot øst (langs kirkegården) i S1-3 gjelder ikke for boder, uthus, garasjer og carporter, som kan oppføres i formålsgrense, under forutsetning av at det minimum er 7m manøvreringsareal foran garasje/ carport.
6. Boder, uthus, garasjer og carporter kan oppføres i maksimum byggehøyde 3,5m over gjennomsnittlig terreng (én etasje). Terreng varierer fra ca kote 14 i syd, stigende til kote 18,5 i nord.
7. Det skal legges vekt på estetikk i bygningers 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, og reklameskilt skal følge kommuneplanens gjeldende bestemmelser for reklame og skilt. Kun nedadrettet og blendingsfrie armaturer for belysning av skilt er tillatt.

8. BYGGELINJE: I områdene S1-3 er skal bygningenes fasadevegg mot Os Allé/ vest ligge i formålsgrensen (den vesentlige del av fasaden – mindre avvik ved inngangsparti og i ender av bygninger er tillatt), tilsvarende eksisterende fasadeliv.
9. BOLIGFORMÅL: Det stilles krav til minimum 15 m² pr. boenhet/ leilighet for uteopphold/ balkong. Slikt areal kan legges på markplan, terrasser/ balkonger og/ eller takterrasse. I tillegg skal det også avsettes minimum 50 m^2 til nærlekeplass innenfor planområdet på markplan – maksimum 50m fra inngangsparti til boliger. Dette området skal sikres forsvarlig med innhegning og port. Uteopphold/ balkong/ takterrasse og nærlekeplass skal være etablert senest samtidig med at det gis brukstillatelse i bolig.
10. PARKERING:

a) Det stilles krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt, eller organisert som helt eller delvis felles parkering for de tre områdene S1-3. S4 skal ha egen parkering på egen tomt. Hver P-plass skal være på 2,5 x 5m. Det avsettes tilstrekkelig manøvreringsareal på 6-7m foran plassene. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Parkeringsløsning skal redegjøres for og være vist på utomhusplan/ situasjonsplan ved byggemelding.

b) Boligbebyggelse: 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.

c) Forretning og kontor: Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen under. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på egen tomt, eller for fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning.

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

d) Offentlige og private institusjoner: 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.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Avsatt kjøreveg o_V1 og fortau o_F1-5 skal være som vist på plankartet, og er offentlige.

§6 Grønnstruktur

1. I områdene o_G6-14 (4m bredde) avsatt til grønnstruktur skal eksisterende allé-beplantning opprettholdes, og suppleres og vedlikeholdes etter behov. Områdene er offentlige. Grøntområde f_G1 er felles for S1, f_G2 er felles for S2, f_G3-4 er felles for S3 og f_G5 er felles for S4, og disse grøntområdene skal vedlikeholdes av eier.
2. I områdene med kombinert formål f_GS1-3 (1,4m ut fra eksisterende regulert fasadeliv) skal det være grønnstruktur på markplan (tilvarende tilliggende grøntområde f_G1-4), men det er tillatt med balkonger for tilliggende bygninger over markplanet. På markplan er det også tillatt med inngangsparti (inntil 1,4m ut fra eksisterende regulert fasadeliv). Eventuelle balkonger skal være tilpasset bebyggelsen, og skal være utkraget eller understøttes med søyler – skråstag inn på fasade er ikke tillatt. Det skal være ens arkitektonisk utforming for alle balkonger på hver bygning. Område f_GS1 er felles for S1, område f_GS2 er felles for S2 og f_GS3 er felles for S3. Tilsvarende skal grøntrukturen på markplan vedlikeholdes av eier.

Revidert etter off.ettersyn, 04.06.2013, EEK

Revidert etter tilbakemelding, 05.02.2013, EEK

Revidert etter mottakskontroll, 25.01.2013, EEK

Halden kommune, 21.09.2012

Utarbeidet av: Halden Arkitektkontor AS

Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/591/0/12
Adresse: Os allé 11
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper


Båndleggingsgrense

Båndlegging etter andre lover - nåværende


Bebyggelse og anlegg - nåværende


Kraftledning - nåvårende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Hovedveg - nåværende

Bygninger


Taksprang Bunn

Bygning


Takkant


Bygningsdelelinje

Takoverbygg


Takoverbygg kant


Veranda


Bygningslinje


Taksprang


Mønelinje

3



Sentrumsplan for Halden 2017 - 2029

Bestemmelser

Rettet etter formannskapets behandling 7. mars 2017

Kommunedelplan

Innhold

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

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

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

Gjeldende veiledninger

Vernevurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.

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

Bestemmelser

§ 1.1 RETTSVIRKNING

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

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

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

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

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan sentrum:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pkt. 5:
Kirkegården på Os med utvidelse.

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

§ 1.3 Støysone

(jfr. PBL. § 11-8a)

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

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

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

§ 1.4 Luftforurensning

(jfr. PBL § 11-9 pkt.6)

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

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

§ 1.5 Faresone

(jfr. PBL § 11-8a)

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

§ 1.6 Grunnundersøkelser

(jfr. PBL § 28-1)

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

§ 1.7 Sikringssone jernbane

(jfr. PBL § 11-8 b)

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

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

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

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

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

§ 1.8 Kulturminner

(jfr. PBL § 11-8 c))

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

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

§ 1.9 Sjøareal

(jfr. PBL §11-9 pk.t 8)

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

§ 1.10 Universell utforming

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser



§ 2.1 Formål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.2 Områdekarakter

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

§ 2.3 Gatestruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.4 Kvartalsstruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

§ 2.5 Bebyggelsens formspråk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

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

§ 2.6 Hjørner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 2.7 Tak.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

§ 2.8 Materialbruk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

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

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

§ 2.9 Avfallshåndtering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

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

§ 2.10 Sykkel/bilparkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

Boliger

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

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

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet

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

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

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

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

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

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

Midlertidig parkeringsplass på rivingstomter tillates ikke.

§ 2.11 Overvann

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 3)

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

§ 2.12 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 2.13 Byggehøyder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

Laveste kotehøyde for bygging 2.2

§ 2.14 Bebygd areal BYA

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

§ 2.15 Arealer til lek og opphold

((jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

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

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

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

Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:

Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA

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

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

Nye permanente baldakiner skal ikke bygges.

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

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

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

§ 2.19 Bygningsdybder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

Areal som ikke regnes er:

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

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

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

§ 2 .21 Arealer til lek og opphold

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

OS

§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

«Park Hotell»

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

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

Tista/Høvleriområdet

§2.24 Tistasenteret/Høvleriet

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

JERNBANE

§2.25 Uttrekkssporet på Mølen

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

§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.

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

Fisketorget

§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

§ 3 OFFENTLIGE ROM

Fellesbestemmelser

§ 3.1 Offentlige fellesrom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

§ 3.2 Møblering i offentlige rom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.3 Belegningsstein

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.4 Ramper

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 3.5. Reklame

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 parkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

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

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

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

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

§ 4.2 Gatebelegning

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

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

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

§ 5 HENSYNSSONER

§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

(jfr. PBL § 11-8 c))

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

§ 5.2 Spesialområder

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

§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse

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

§ 5.4 Rammer for endringer

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

§ 5.5 Restaurering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

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

§ 5.6 Riving

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

§ 5.7 Hensynsone Jernbane

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

§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

Etablerte stier i den grønne strukturen skal ikke nedbygges.

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

§7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter

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

§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter

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

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

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

RETNINGSLINJER

Retningslinje til § 1.3 Støysone

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

Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning

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

Retningslinje til § 1.5 Faresone

a)Faresone skredfare

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

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

Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate

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

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

- Butikkvinduer bør være opplyst også utenom forretningens åpningstid.

- Farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

Retningslinje til § 2.20

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

Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

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

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

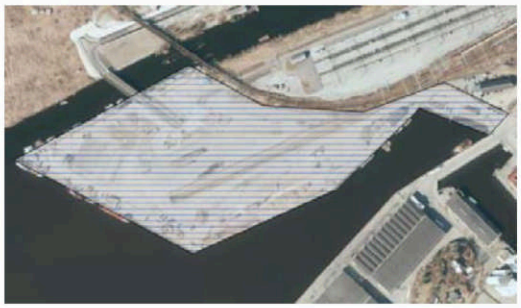
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:

MØLEN

Område for havnevirksomhet defineres ut fra kommunens arbeid med havnestrategi.

På grunnlag av denne avsettes nødvendig havneareal.

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



Uttrekksporet til NSB reguleres langs eksisterende hovedspor.

JERNBANETOMTA

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

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



Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas,

GRØNLAND

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

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

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



STANGELØKKA / HOLA

50 - talls område bygd rundt plan fra 1947.

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

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

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



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

RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.

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

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

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



OS

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

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



OS KIRKEGÅRD

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

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

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

Alleen langs Kirkegårdsgata re-plantes.

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



Krav til søknad

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

8.1.1 Faglig kompetanse

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

8.1.2 Estetiske begrunnelser

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

8.1.3 Stedstilpassing

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

8.1.4 Modell

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

8.1.5 Soldiagram

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

8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan

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

8..7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1)

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

KART

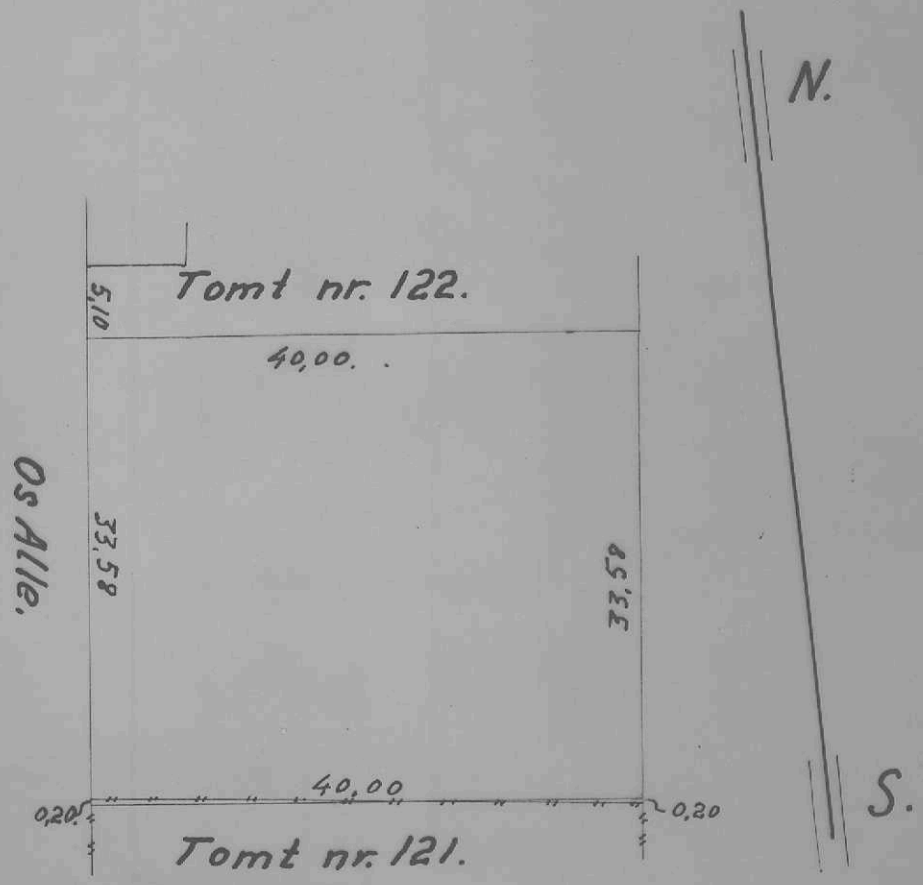
Kpr. 25/1950

OVER

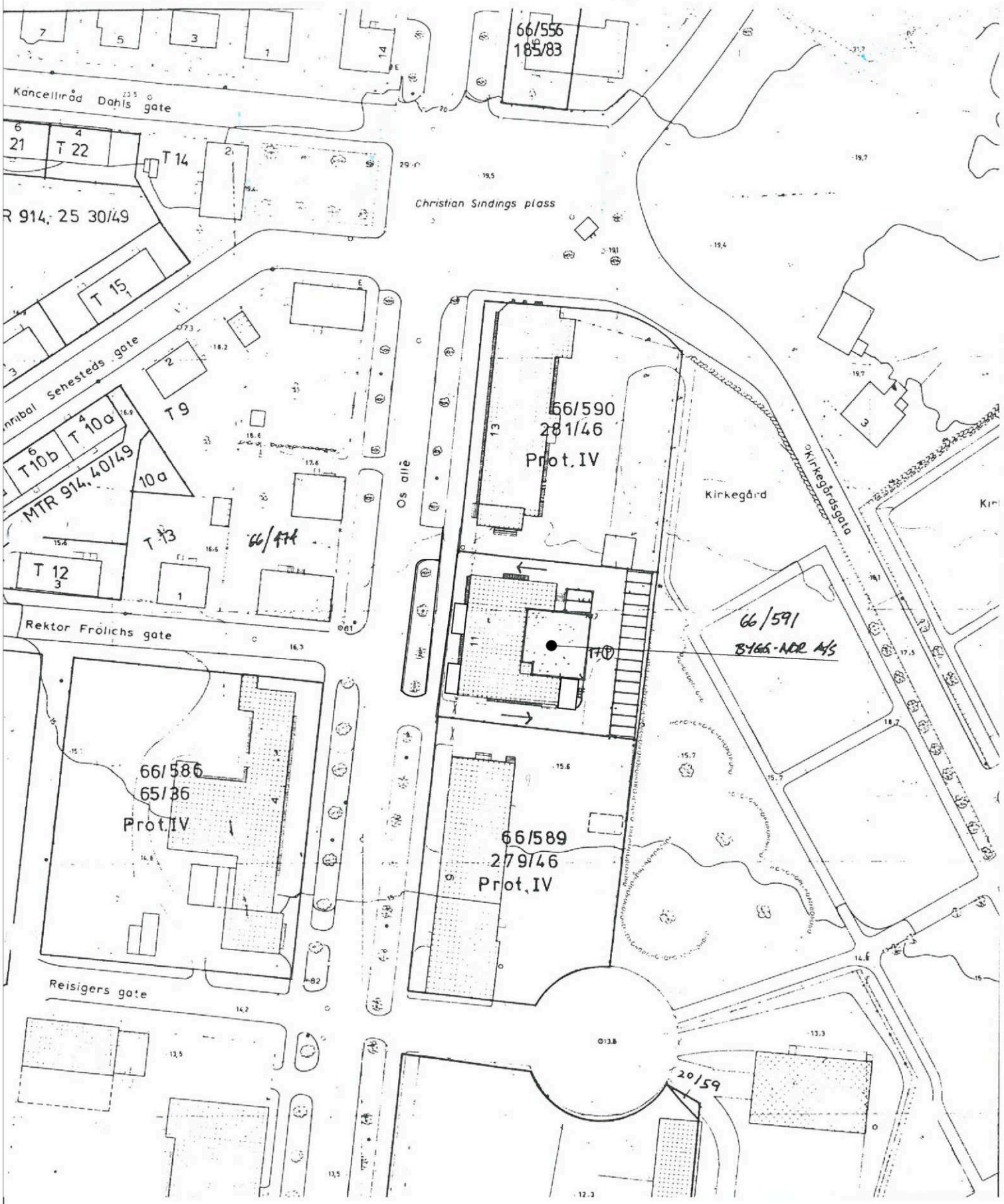
Tomt nr. 123 av mtr. nr. 914, Os.

M=1:500

Areal=1343,2 m²



Samtlige vinkler er 100.g.



Bygg-Nor AS

2005033 - Os Alle 11

A90-01 Situasjonsplan

Dato: 04.01.2011

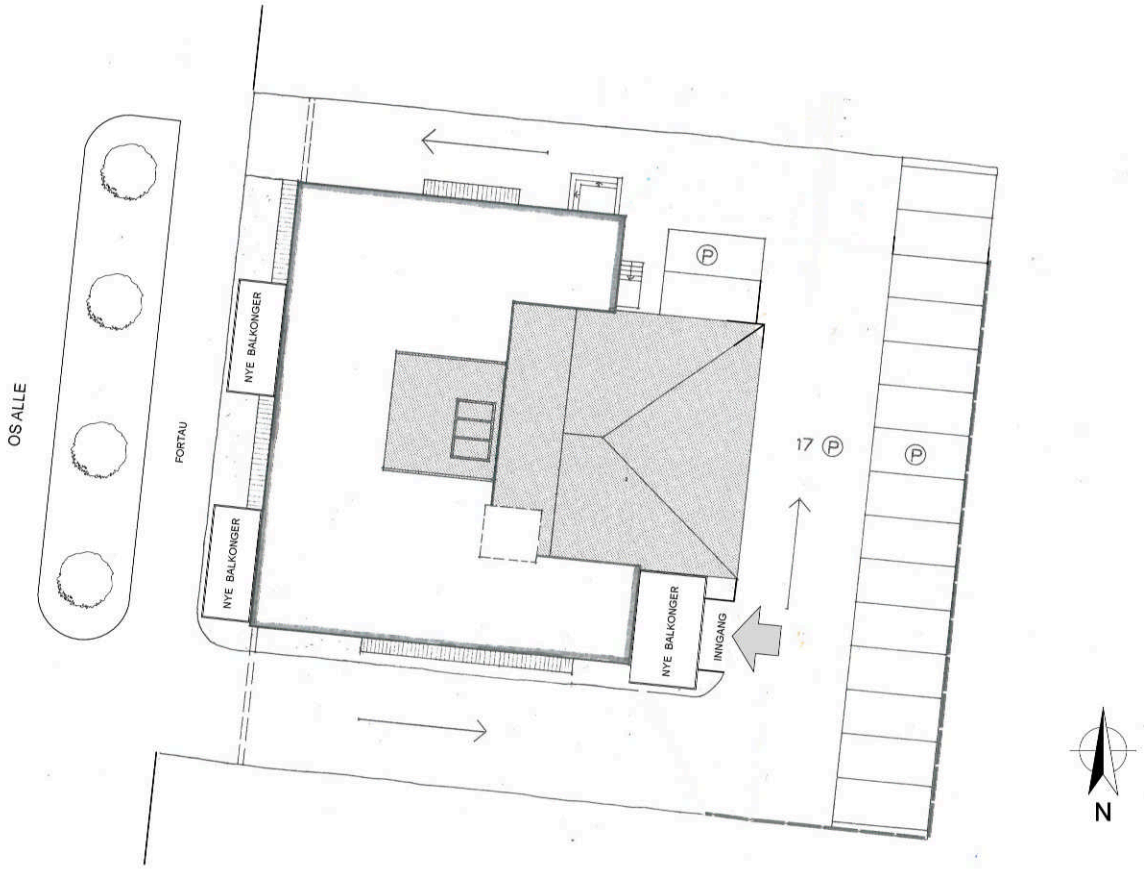
Mål: 1:1000

Sign.:groo

Ark.:Jon Tore Grimsrud

SG arkitekter

D-02



SG arkitekter

StensethGrimsrudarkitekter S

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

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

Bygg-Nor AS
Adresse
2005033 - Os Alle 11

A90-02 Utomhusplan
Dato: 04.01.2011

Mål: 1:200
Sign.:groo
Ark.:Jon Tore Grimsrud



Fasade mot vest



Fasade mot nord

Rev	Dato	Sign	Kvitt

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

SØKNADSTEGNINGER

Fasade mot nord og vest

Mål 1:100
Dato: 04.03.2021
Sign: gico
Kontr: Jan Tore Stensrud
Arkiv: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sly sandvis vei 1 Trosviksvingen 9
Postboks 91, 1751 Halden 1596 Fredrikstad
Telefon 69 17 03 40 Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 18 03 15 Telefax 69 30 39 41

A-15/01



Fasade mot syd



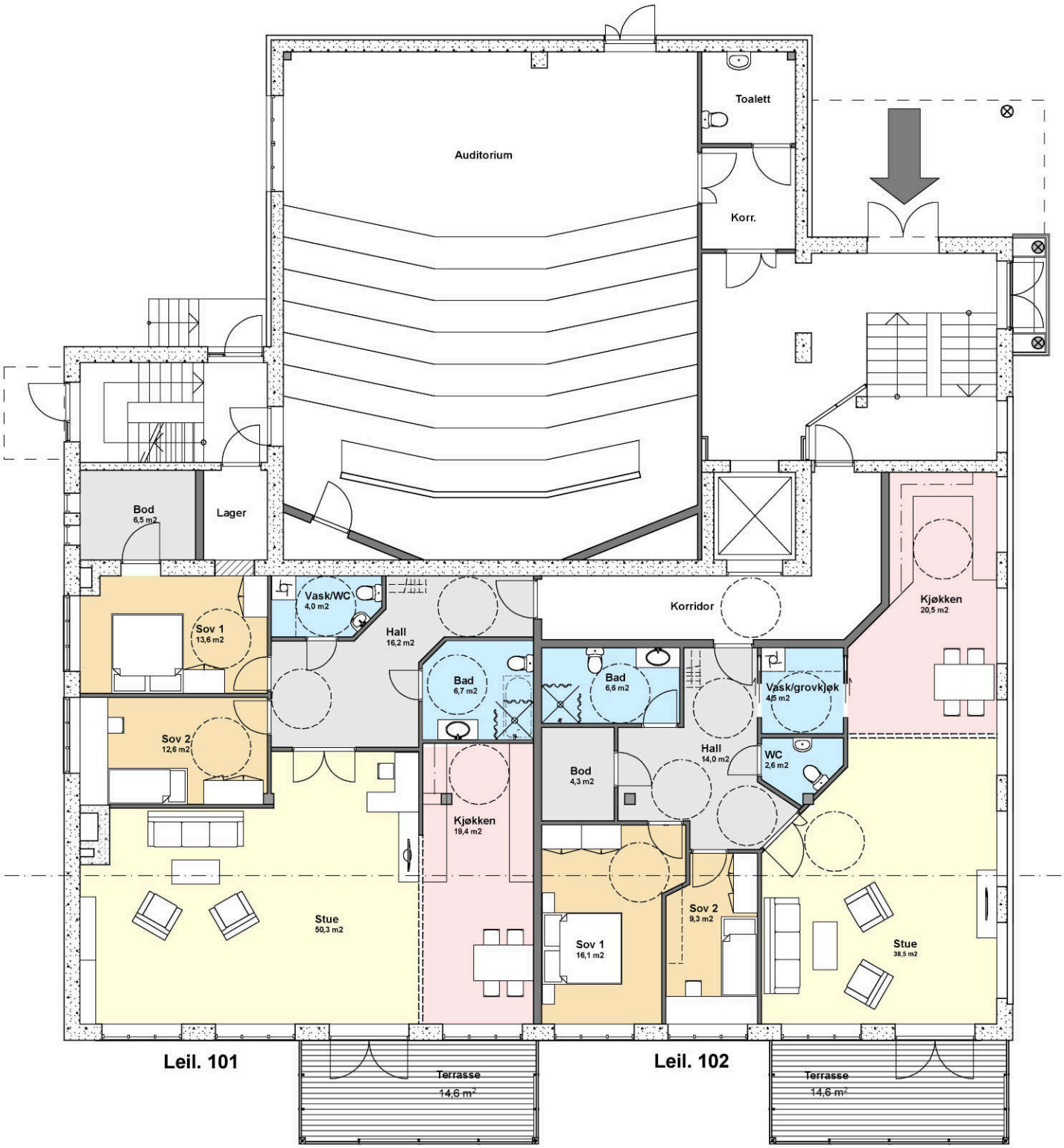
Fasade mot øst

Rev Dato Sign Kvmr

05033-Os Allé 11 Bygg-Nor AS Halden SØKNADSTEGNINGER **Fasade mot syd og øst**	Målestokk 1:100 Dato: 04.03.2021 Sign: gkm Kontr: Jan Tore Stenseth Arkiv: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sly sandvs vei 1 Trosviksveien 9
Postboks 91, 1751 Halden 1596 Fredrikstad
Telefon: 69 17 03 40 Telefax: 69 30 39 40
Telefax 69 18 03 15 Telefax: 69 30 39 41

A-15/02



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

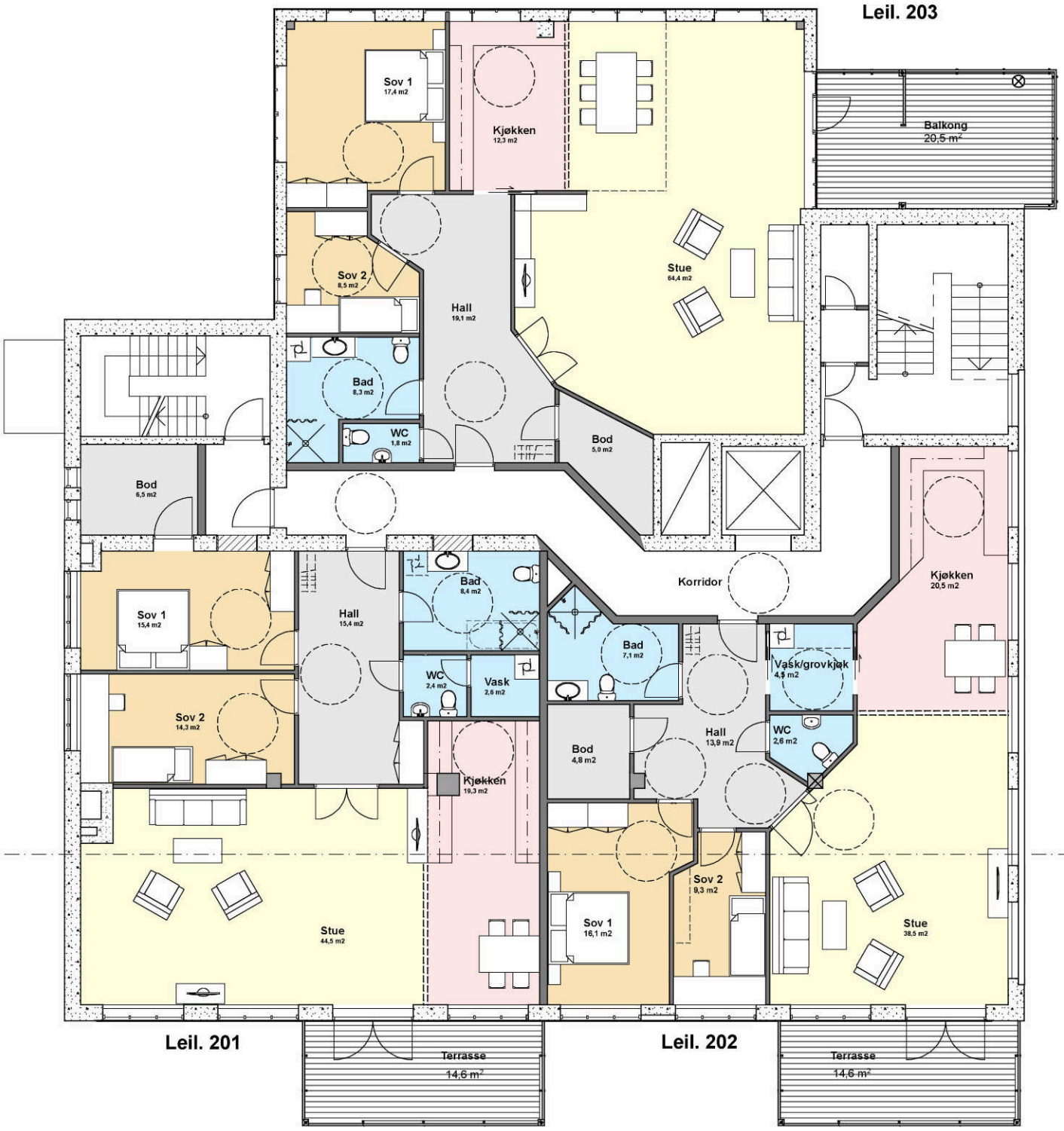
SØKNADSTEGNINGER

Plan 1. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/02



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

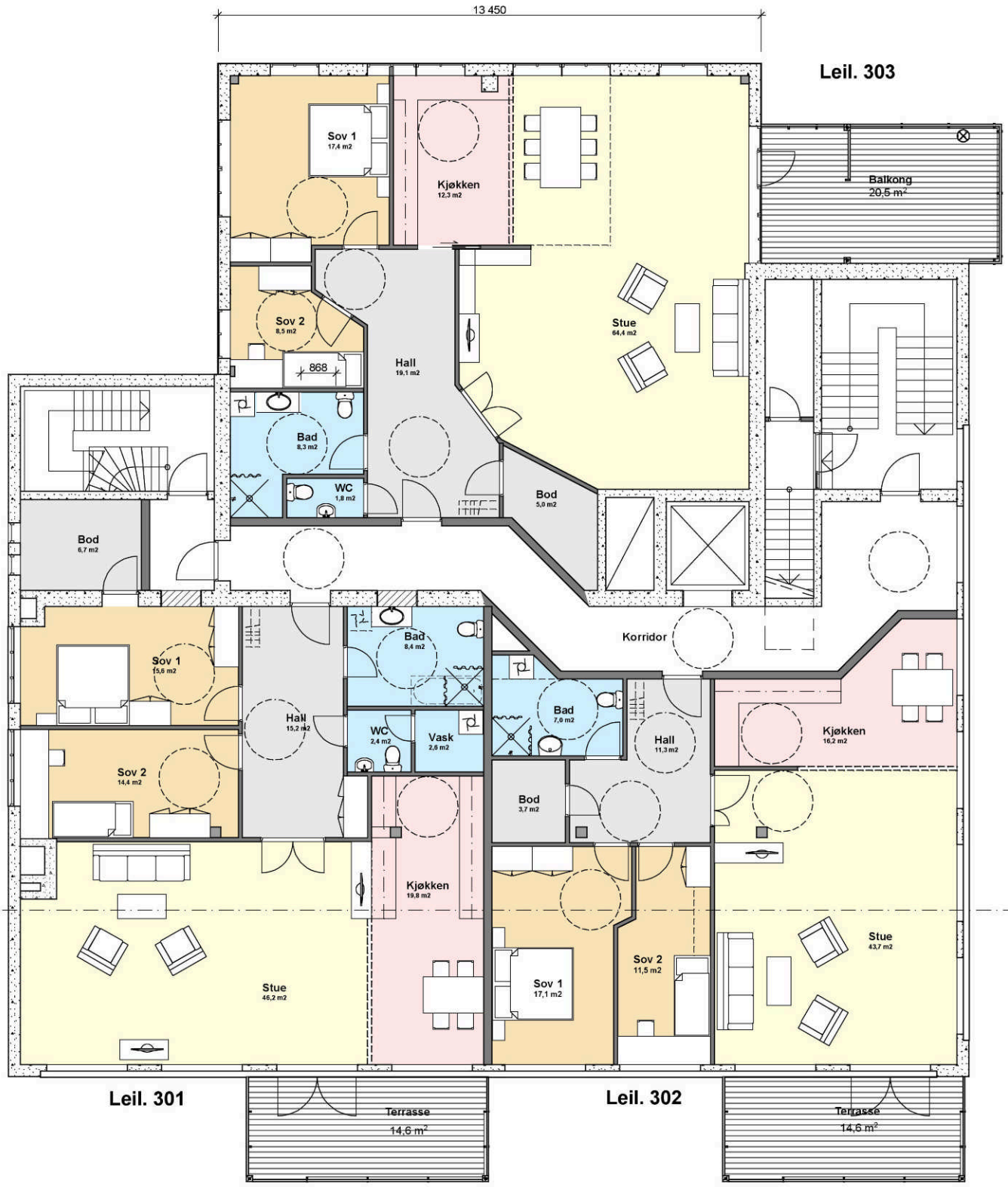
SØKNADSTEGNINGER

Plan 2. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/03



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

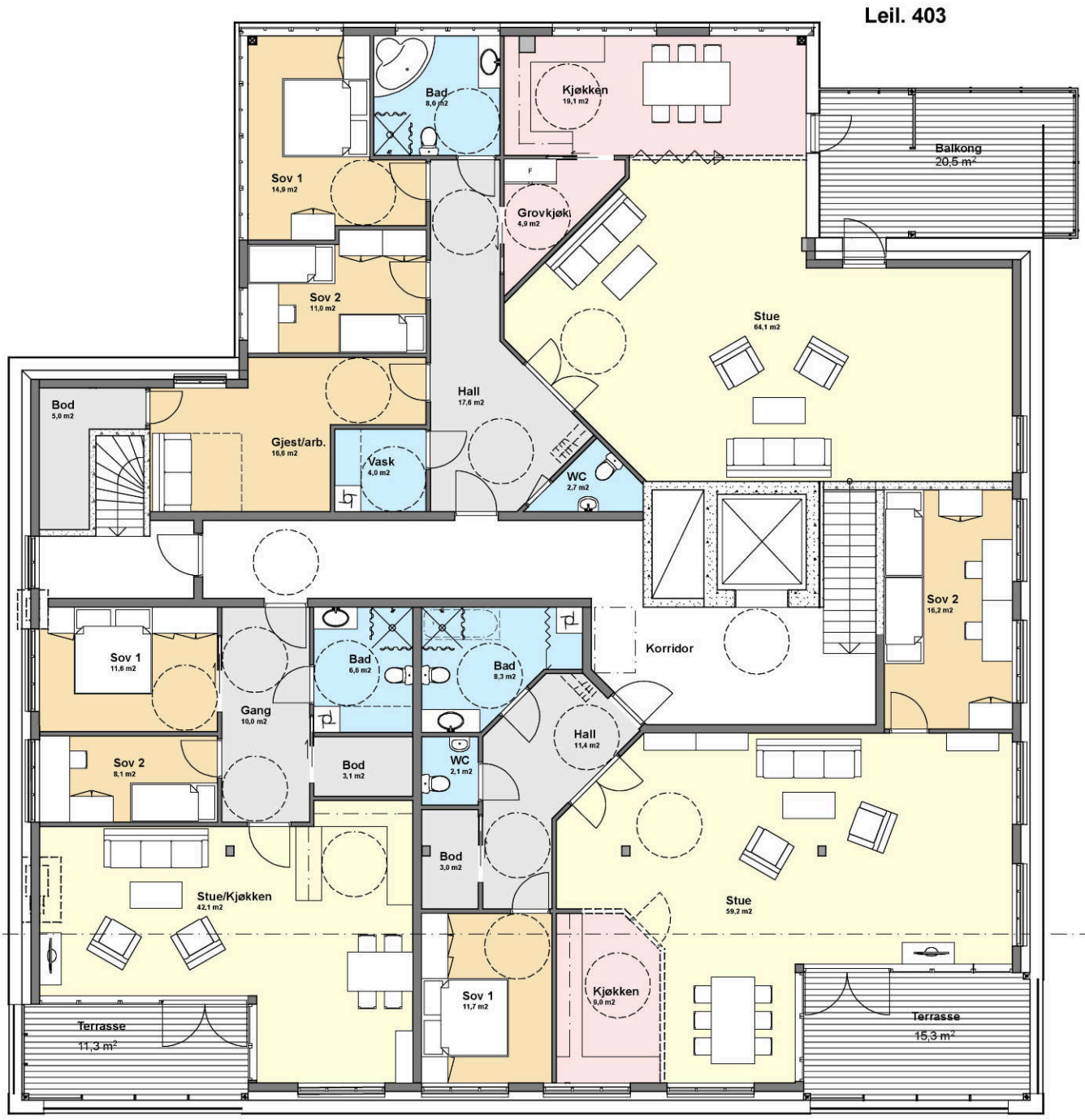
SØKNADSTEGNINGER

Plan 3. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/04



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

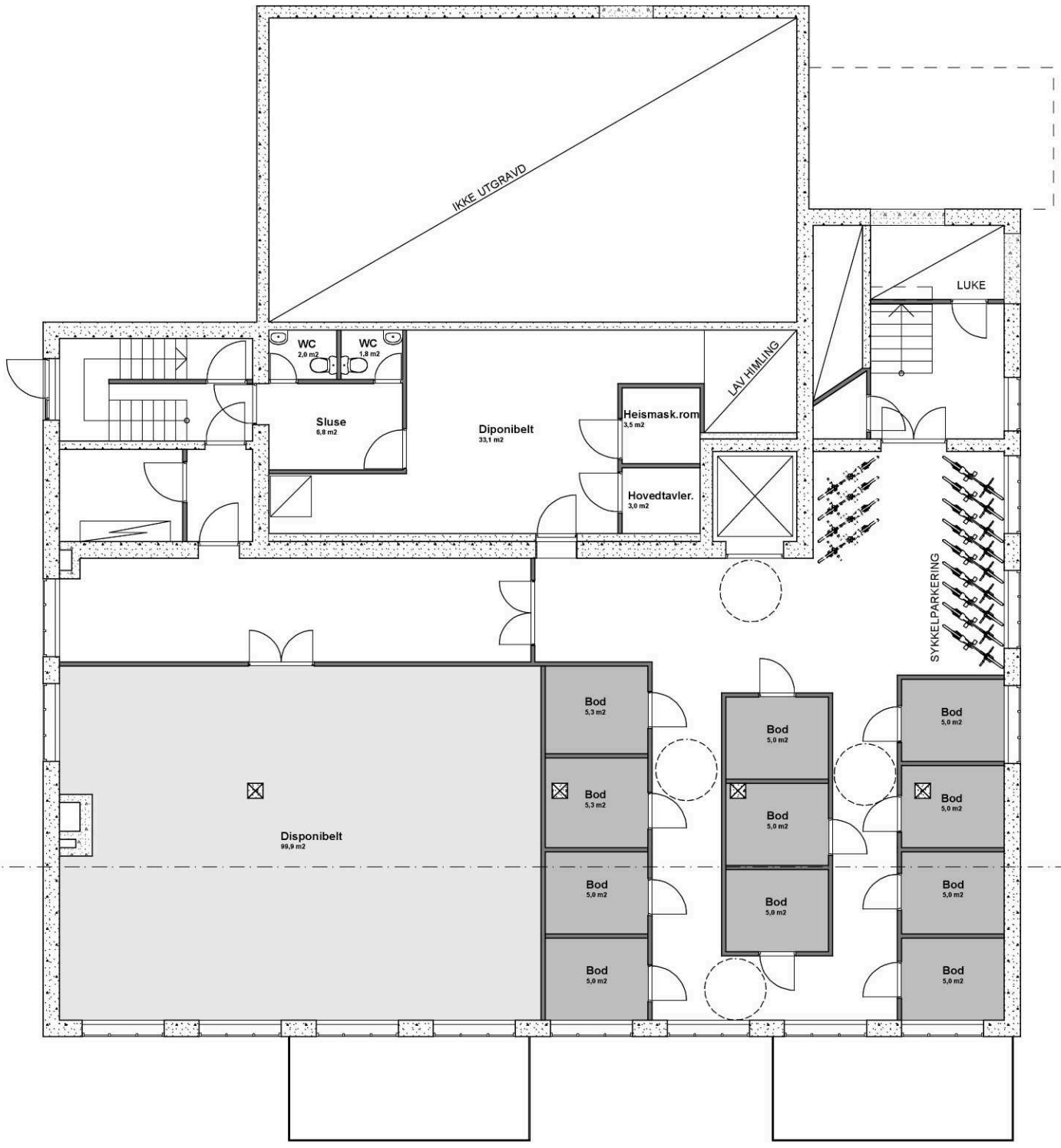
SØKNADSTEGNINGER

Plan 4. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/05



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

SØKNADSTEGNINGER

Plan kjeller

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/01



Fasade mot vest



Fasade mot nord

Rev	Dato	Sign	Kvitt

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

SØKNADSTEGNINGER

Fasade mot nord og vest

Mål 1:100
Dato: 04.03.2021
Sign: gico
Kontr: Jan Tore Stensrud
Arkiv: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sly sandvis vei 1 Trosviksvingen 9
Postboks 91, 1751 Halden 1596 Fredrikstad
Telefon 69 17 03 40 Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 18 03 15 Telefax 69 30 39 41

A-15/01



Fasade mot syd



Fasade mot øst

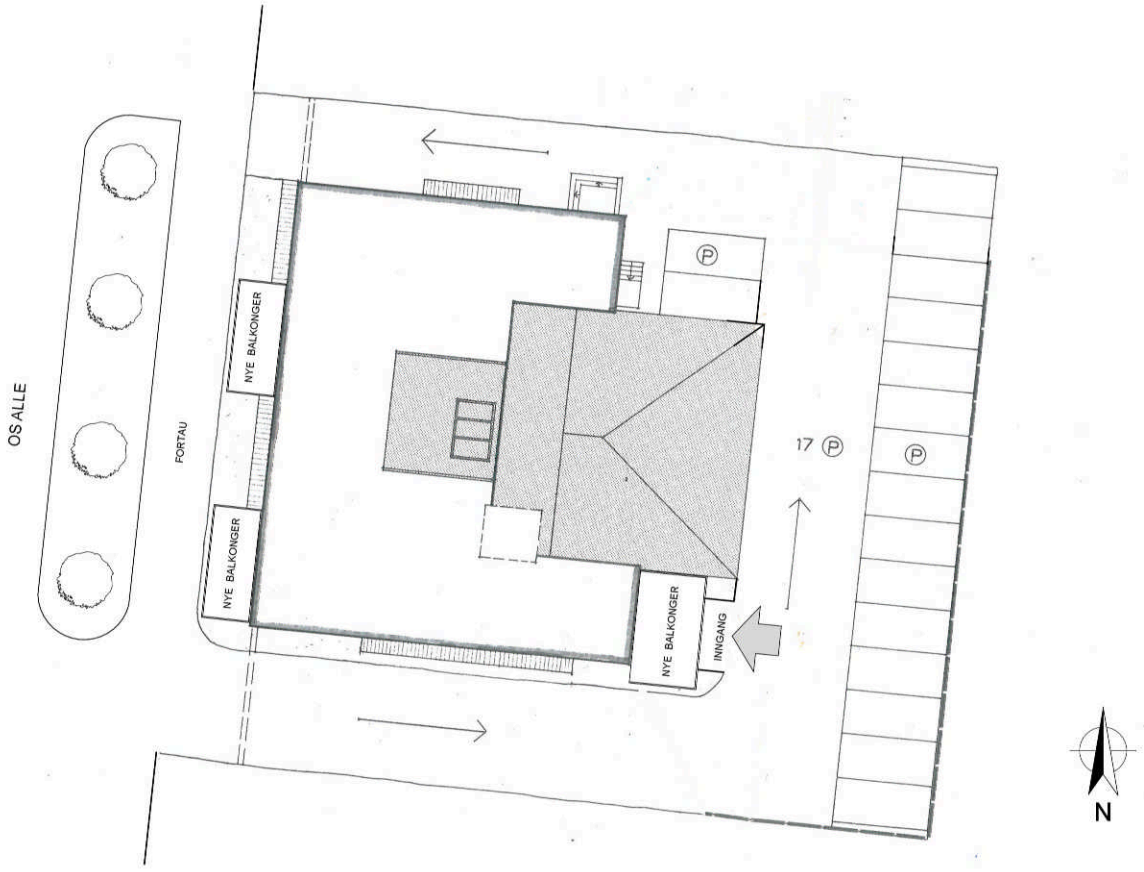
Rev Dato Sign Kvmr

05033-Os Allé 11 Bygg-Nor AS Halden SØKNADSTEGNINGER **Fasade mot syd og øst**	Målestokk 1:100 Dato: 04.03.2021 Sign: gkm Kontr: Jan Tore Stenseth Arkiv: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sly sandvs vei 1 Trosviksveien 9
Postboks 91, 1751 Halden 1596 Fredrikstad
Telefon: 69 17 03 40 Telefax: 69 30 39 40
Telefax 69 18 03 15 Telefax: 69 30 39 41

A-15/02

D-02



SG arkitekter

StensethGrimsrudarkitekter S

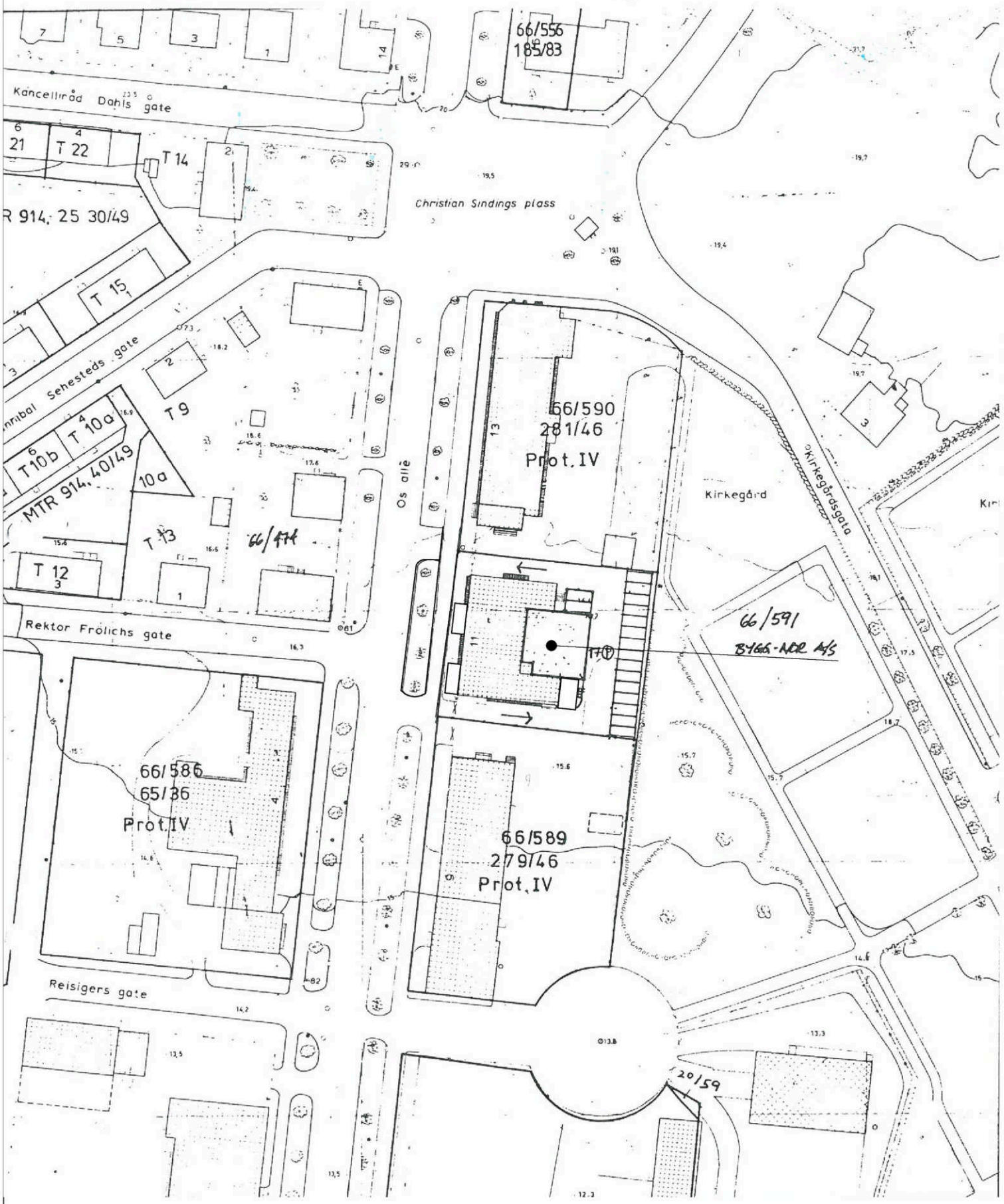
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

Bygg-Nor AS
Adresse
2005033 - Os Alle 11

A90-02 Utomhusplan
Dato: 04.01.2011

Mål: 1:200
Sign.:groo
Ark.:Jon Tore Grimsrud



Bygg-Nor AS

2005033 - Os Alle 11

A90-01 Situasjonsplan

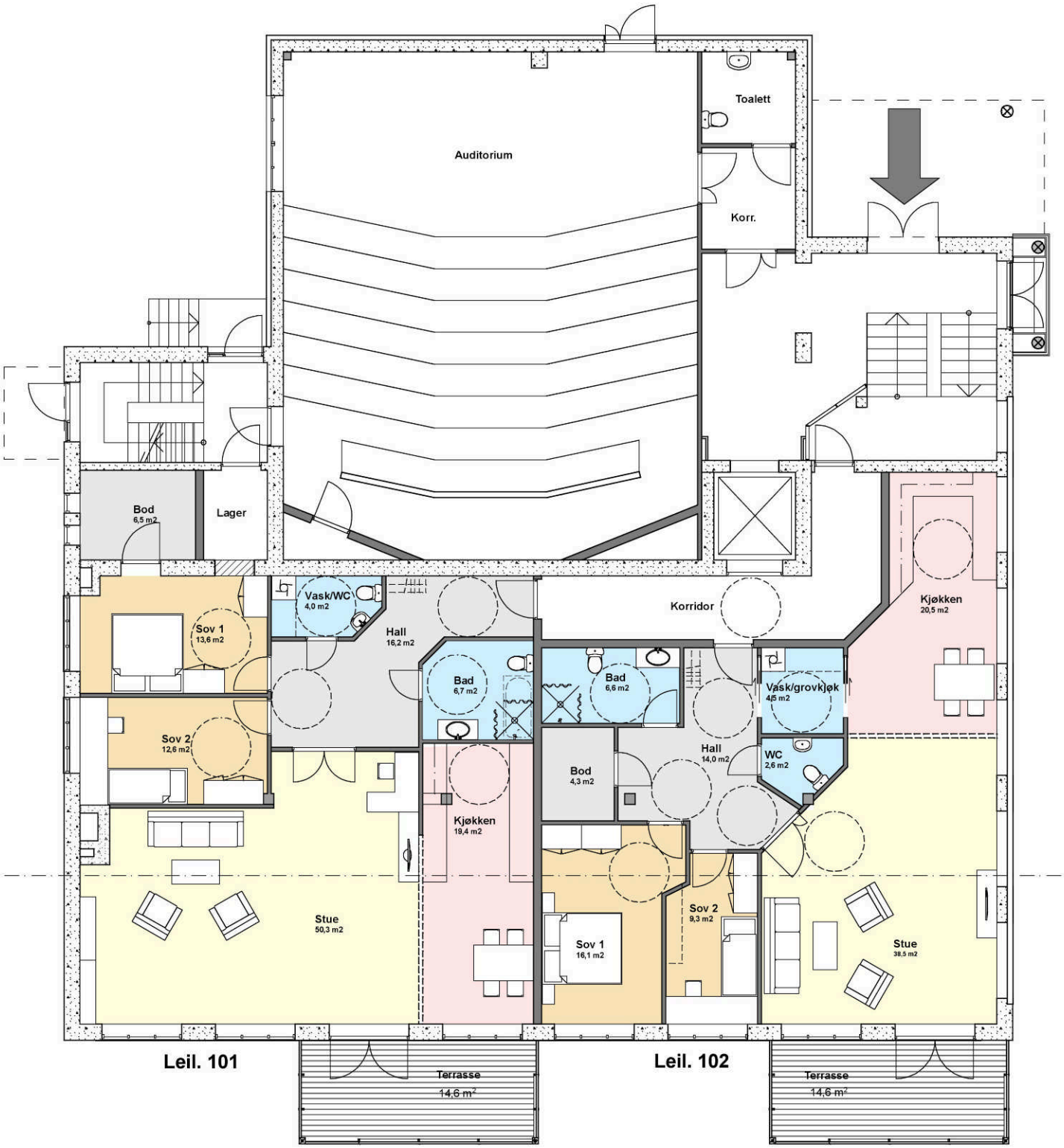
Dato: 04.01.2011

Mål: 1:1000

Sign.:groo

Ark.:Jon Tore Grimsrud

SG arkitekter



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

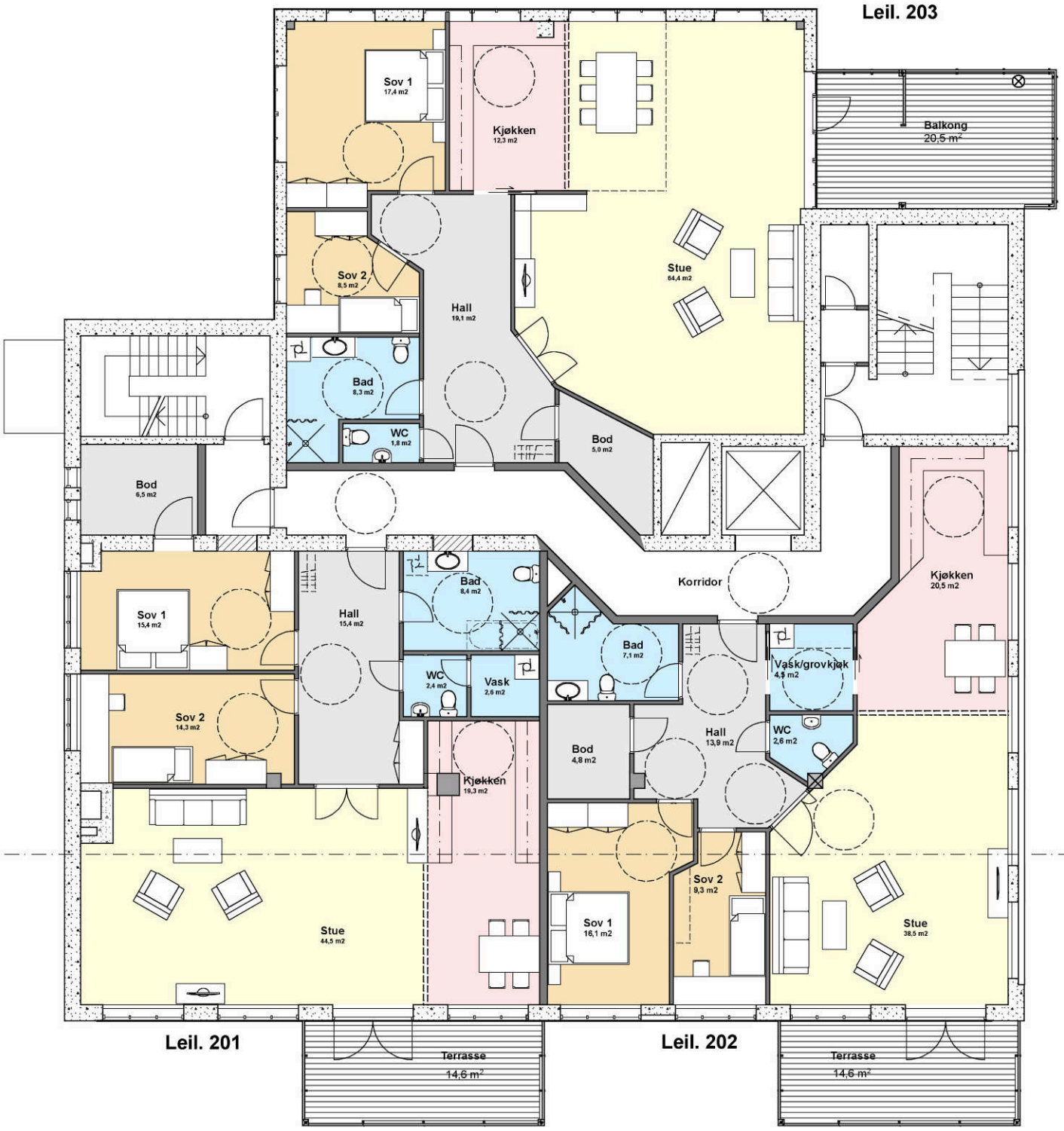
SØKNADSTEGNINGER

Plan 1. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/02



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

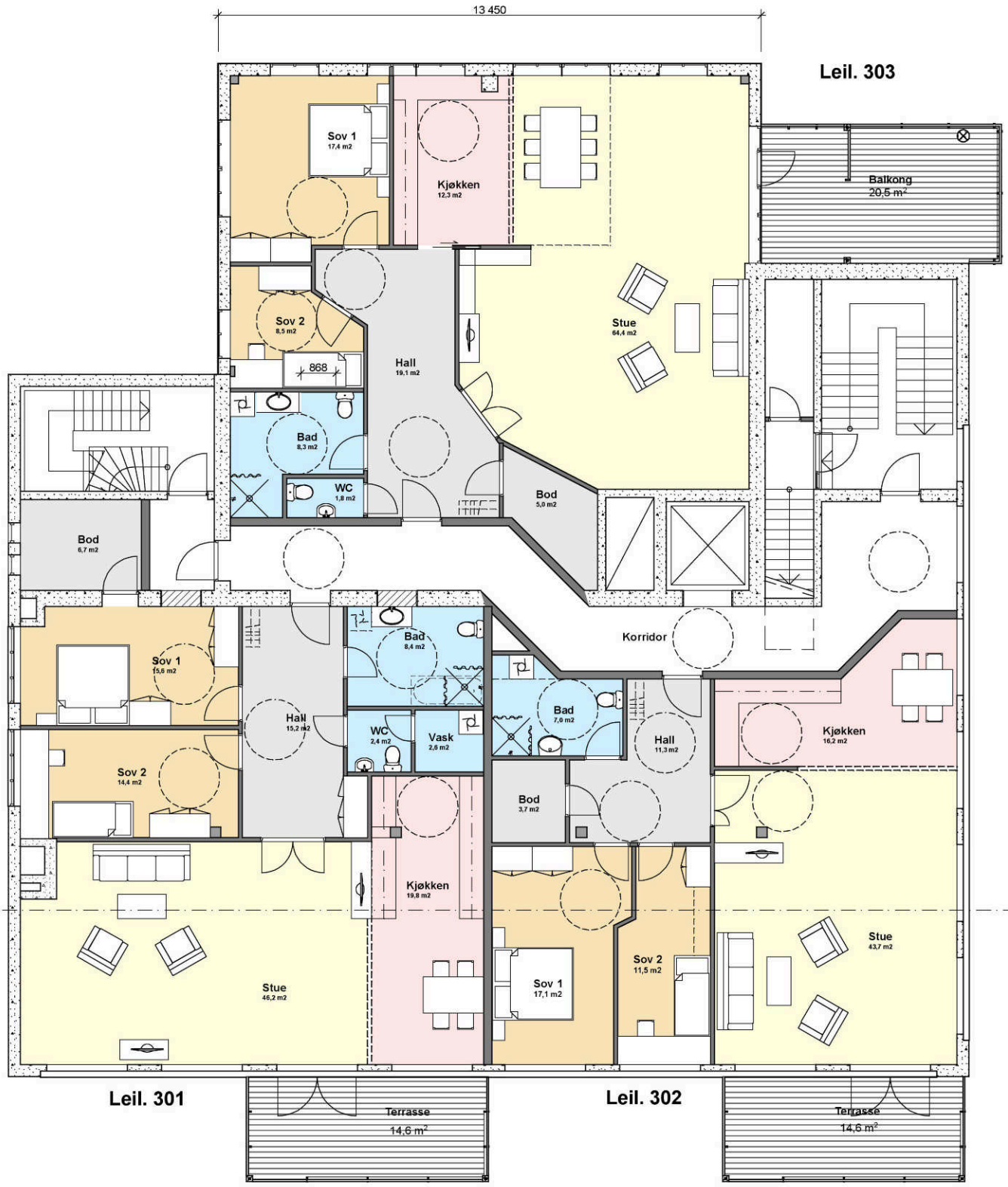
SØKNADSTEGNINGER

Plan 2. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/03



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

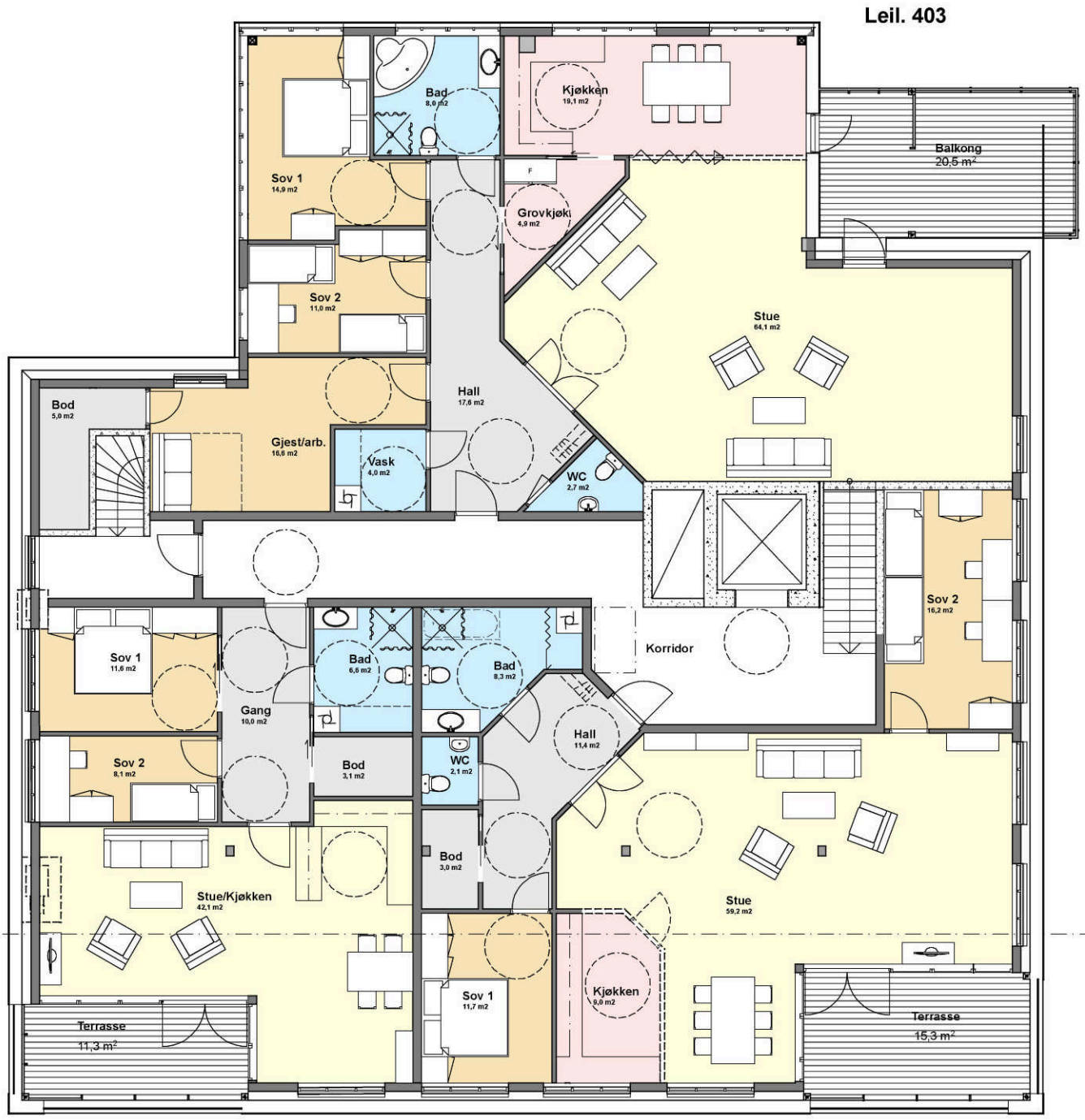
SØKNADSTEGNINGER

Plan 3. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/04



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

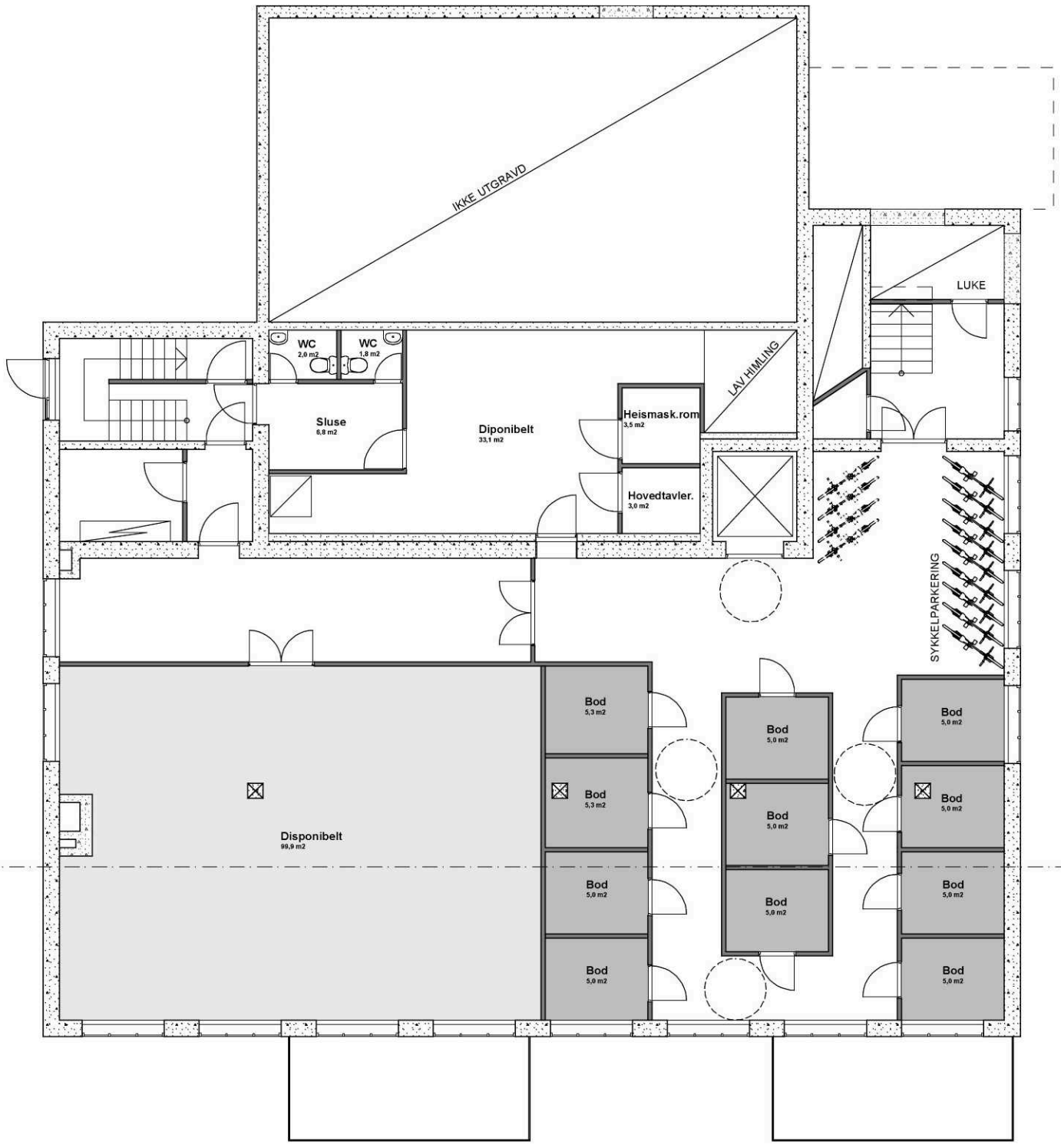
SØKNADSTEGNINGER

Plan 4. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/05



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

SØKNADSTEGNINGER

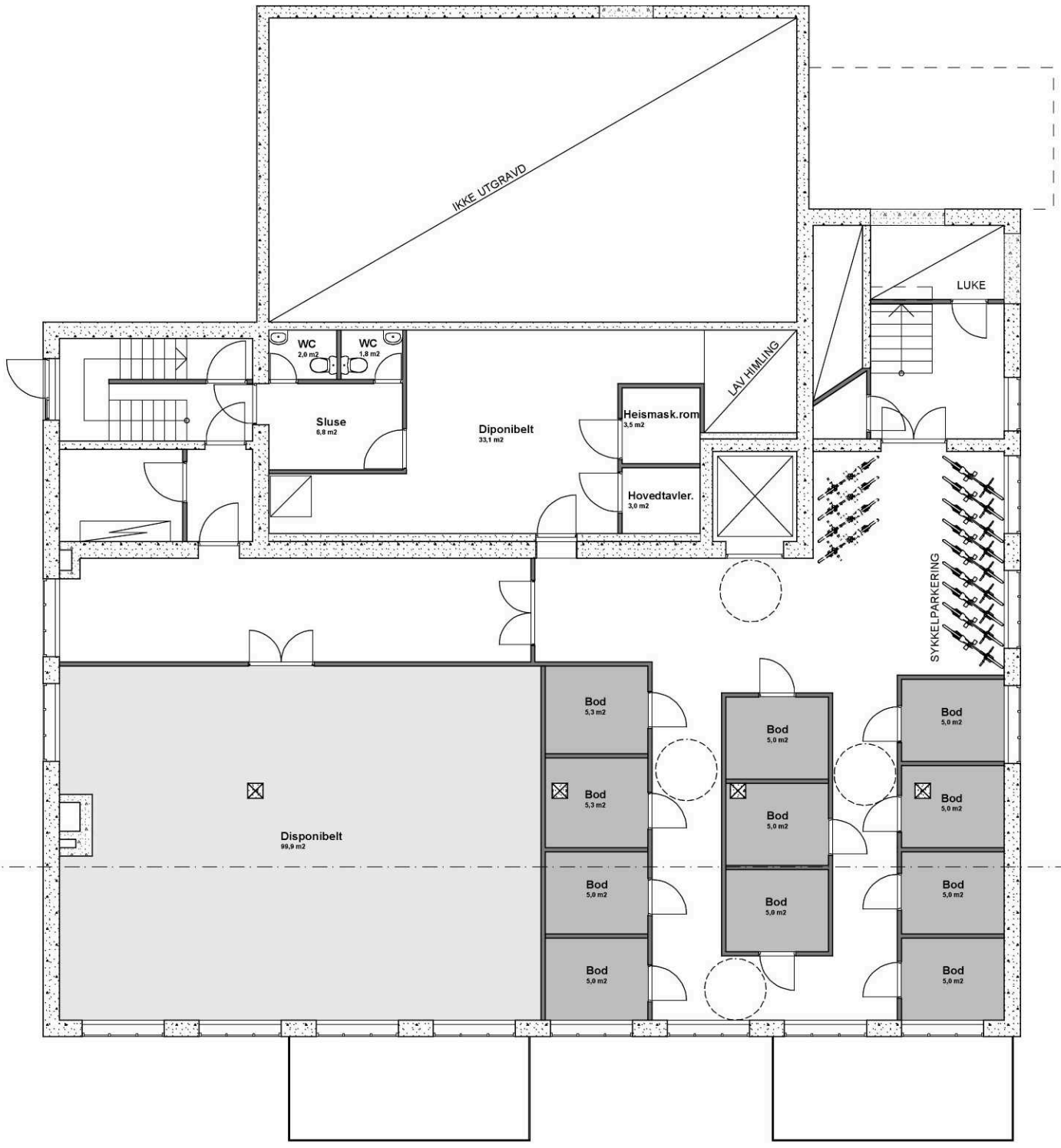
Plan kjeller

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/01



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

SØKNADSTEGNINGER

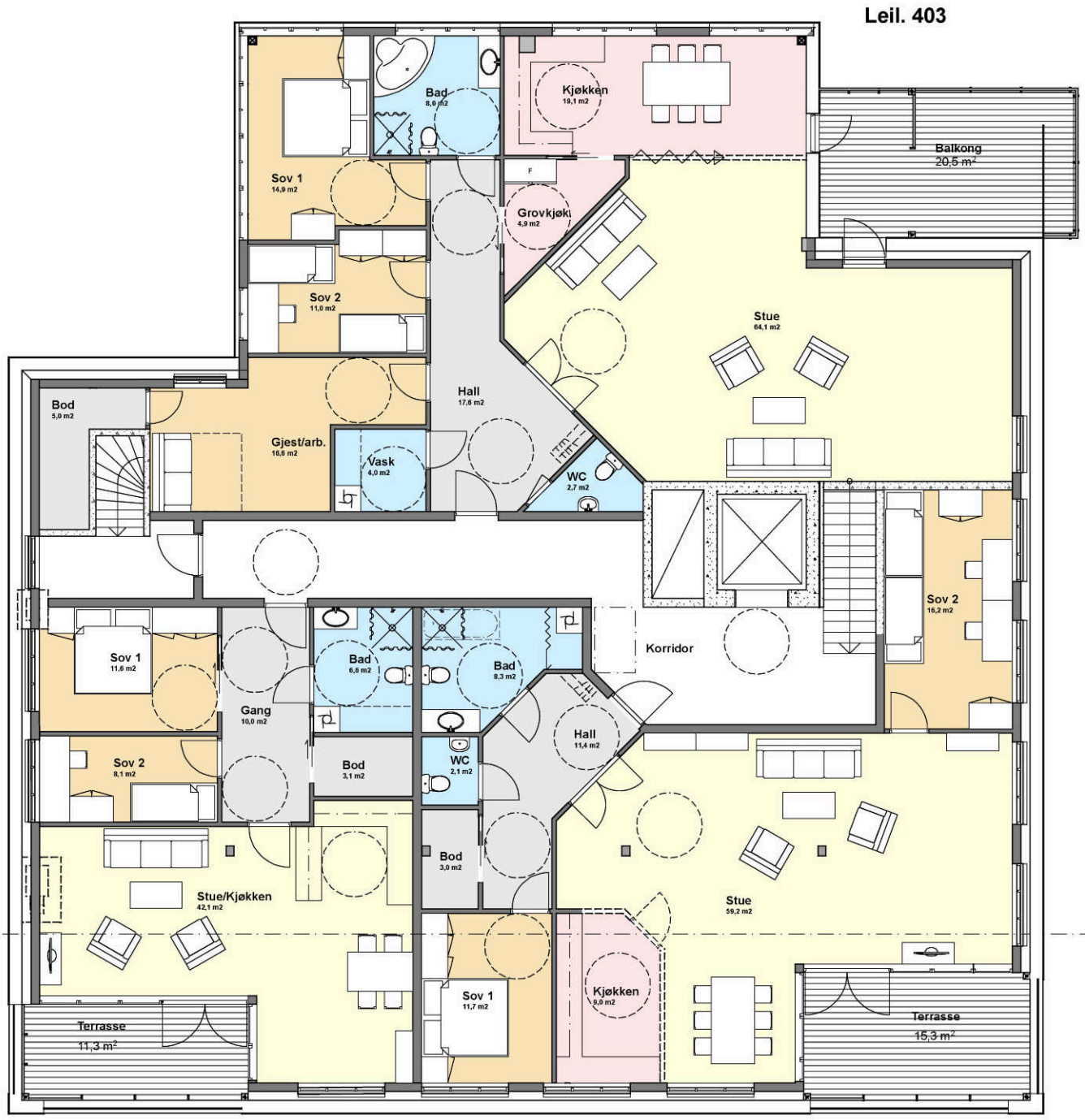
Plan kjeller

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/01



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

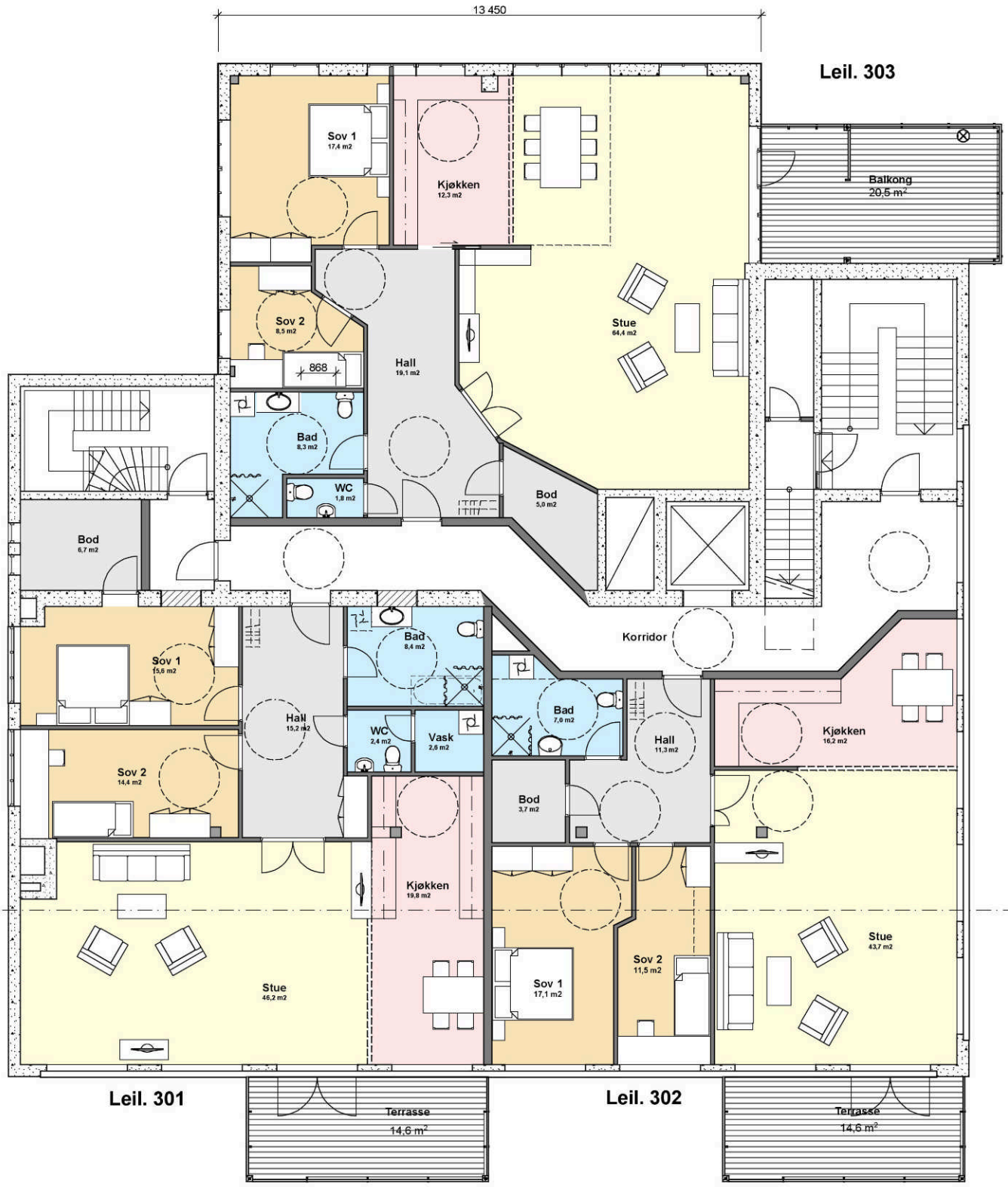
SØKNADSTEGNINGER

Plan 4. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/05



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

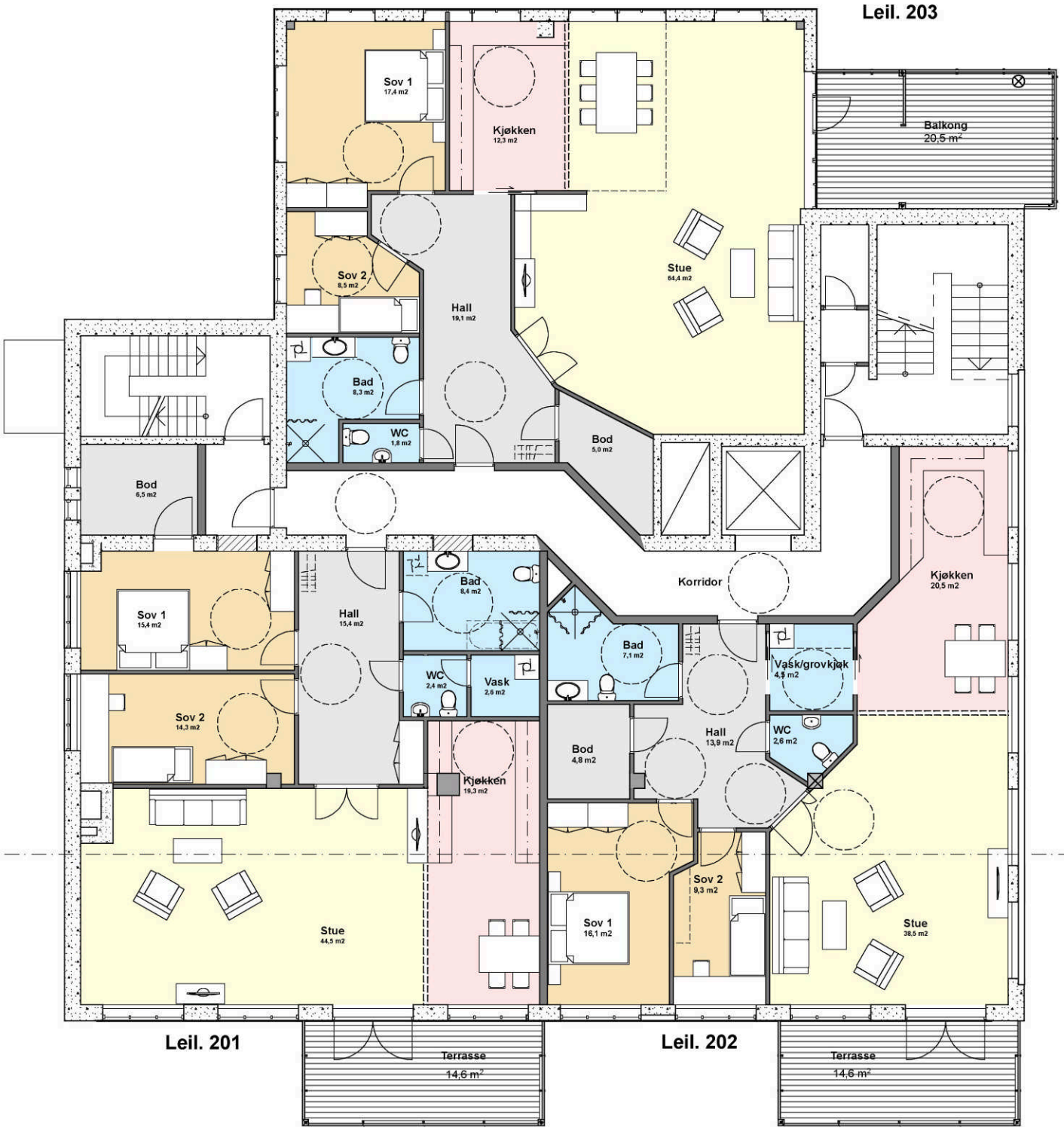
SØKNADSTEGNINGER

Plan 3. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/04



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

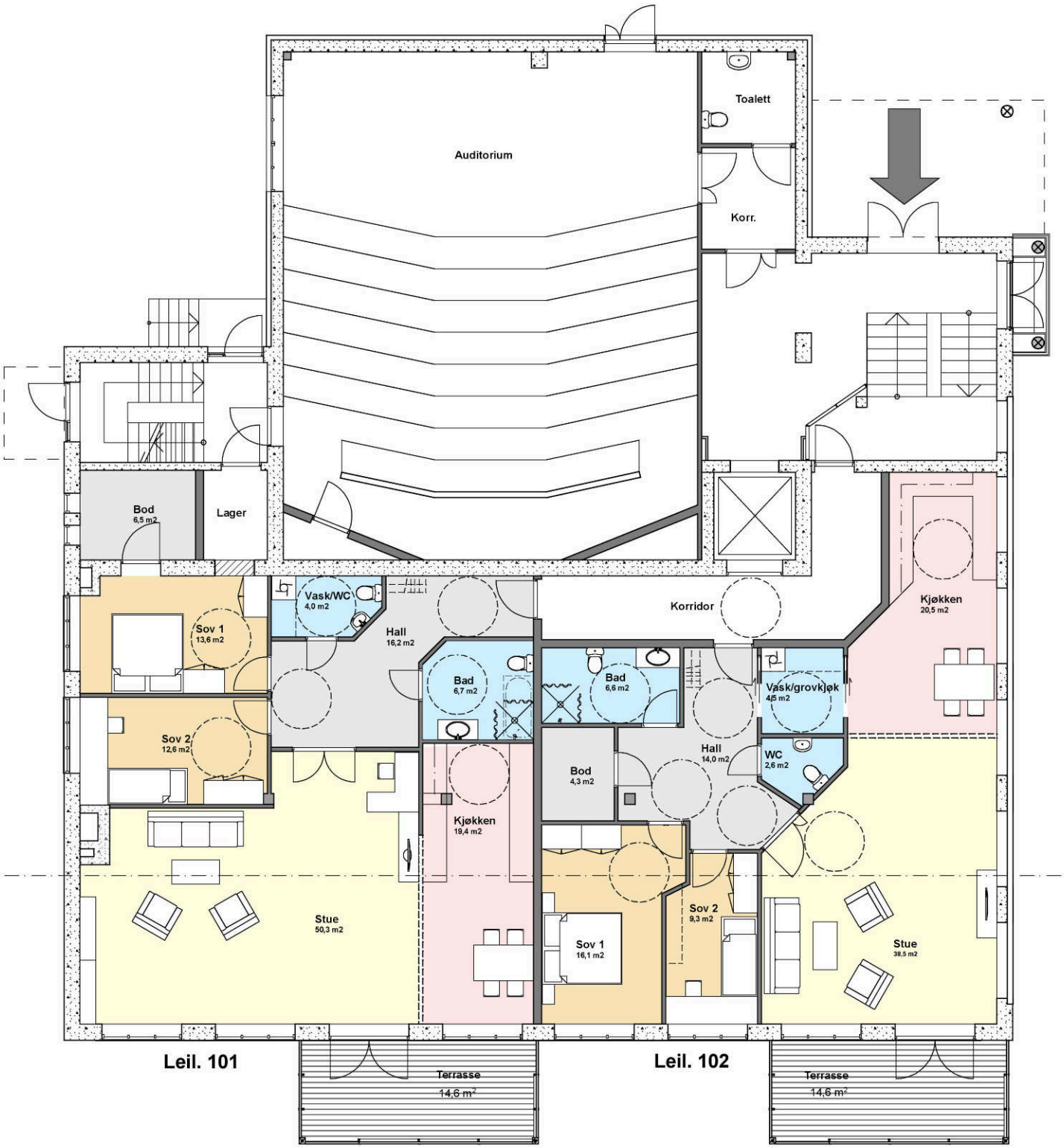
SØKNADSTEGNINGER

Plan 2. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/03



Rev. Dato Sign. Kontr.

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

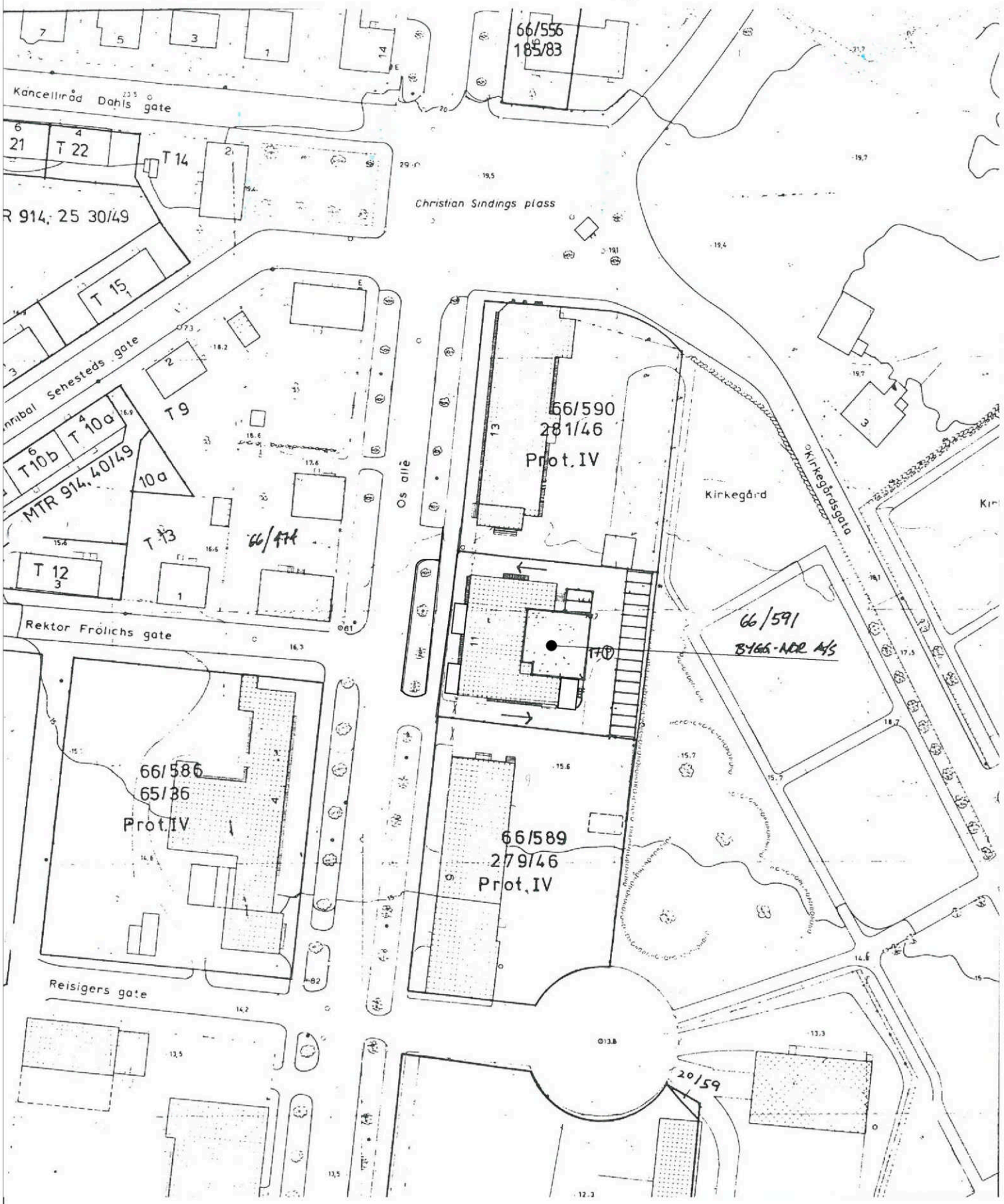
SØKNADSTEGNINGER

Plan 1. etasje

Mål 1:100
Dato: 04.01.2011
Sign.: gmo
Kontr.: Jon Tore Grimsrud
Arb.nr.: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/02



Bygg-Nor AS

2005033 - Os Alle 11

A90-01 Situasjonsplan

Dato: 04.01.2011

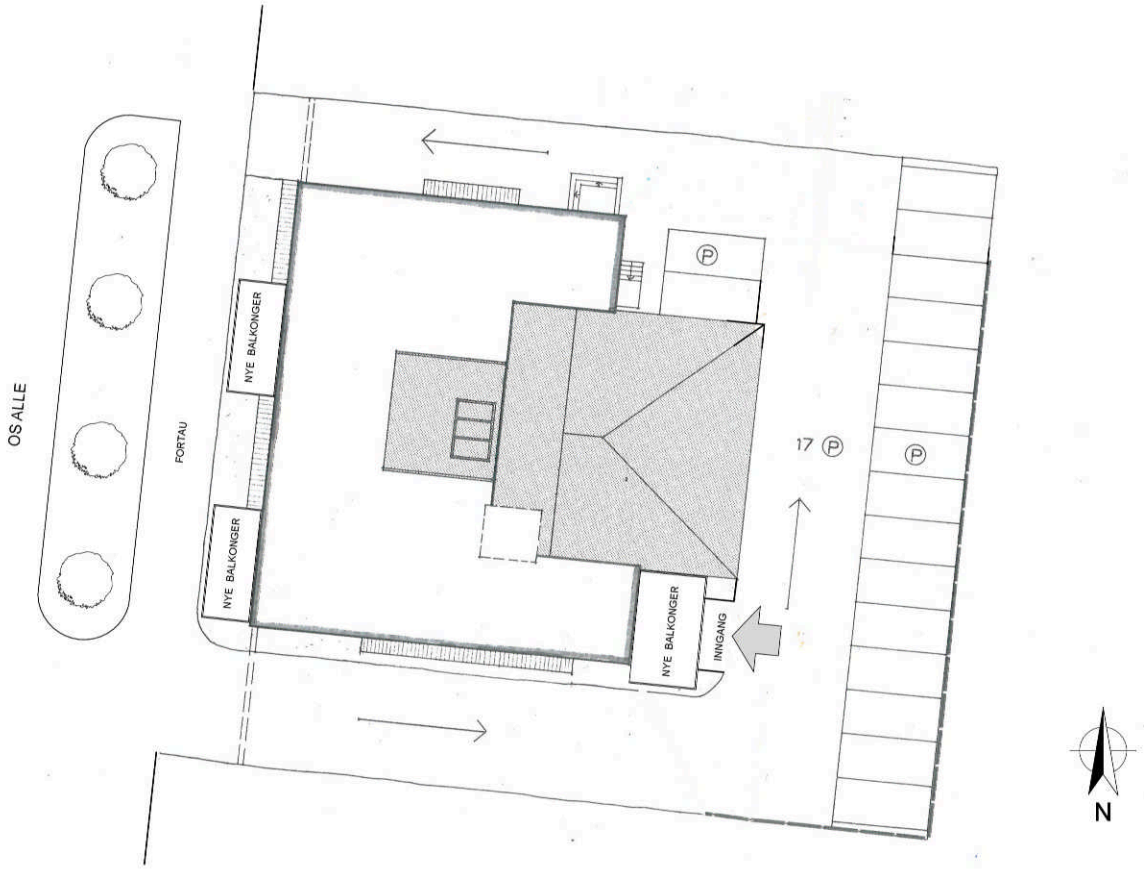
Mål: 1:1000

Sign.:groo

Ark.:Jon Tore Grimsrud

SG arkitekter

D-02



SG arkitekter

StensethGrimsrudarkitekter S

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

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

Bygg-Nor AS
Adresse
2005033 - Os Alle 11

A90-02 Utomhusplan
Dato: 04.01.2011

Mål: 1:200
Sign.:groo
Ark.:Jon Tore Grimsrud



Fasade mot syd



Fasade mot øst

Rev Dato Sign Kvmr

05033-Os Allé 11 Bygg-Nor AS Halden SØKNADSTEGNINGER **Fasade mot syd og øst**	Målestokk 1:100 Dato: 04.03.2021 Sign: gkm Kontr: Jan Tore Stenseth Arkiv: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sly sandvs vei 1 Trosviksveien 9
Postboks 91, 1751 Halden 1596 Fredrikstad
Telefon: 69 17 03 40 Telefax: 69 30 39 40
Telefax 69 18 03 15 Telefax: 69 30 39 41

A-15/02



Fasade mot vest



Fasade mot nord

Rev	Dato	Sign	Kvitt

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

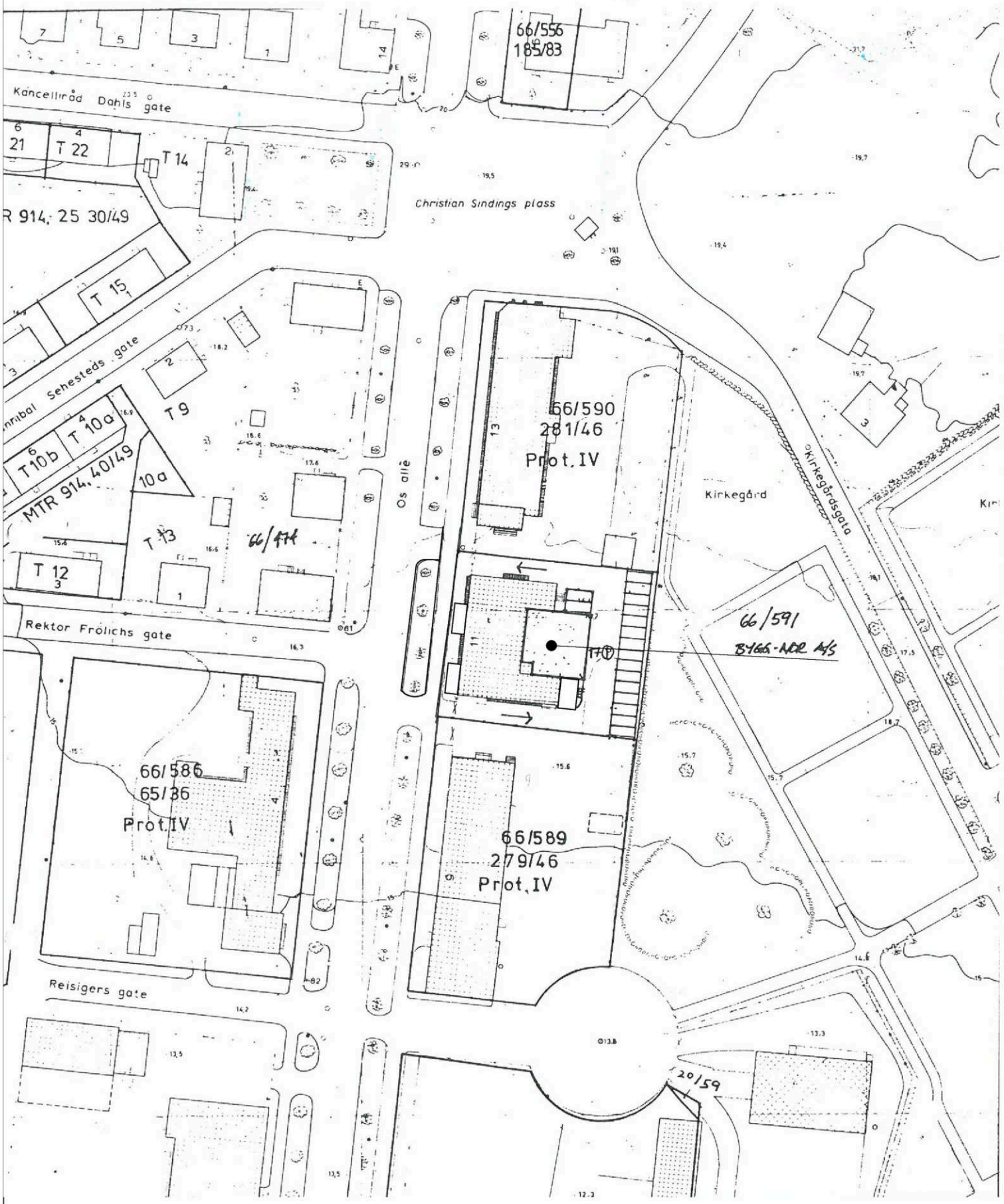
SØKNADSTEGNINGER

Fasade mot nord og vest

Mål 1:100
Dato: 04.03.2021
Sign: gico
Kontr: Jan Tore Stensrud
Arkiv: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sly sandvis vei 1 Trosviksvingen 9
Postboks 91, 1751 Halden 1596 Fredrikstad
Telefon 69 17 03 40 Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 18 03 15 Telefax 69 30 39 41

A-15/01



Bygg-Nor AS

2005033 - Os Alle 11

A90-01 Situasjonsplan

Dato: 04.01.2011

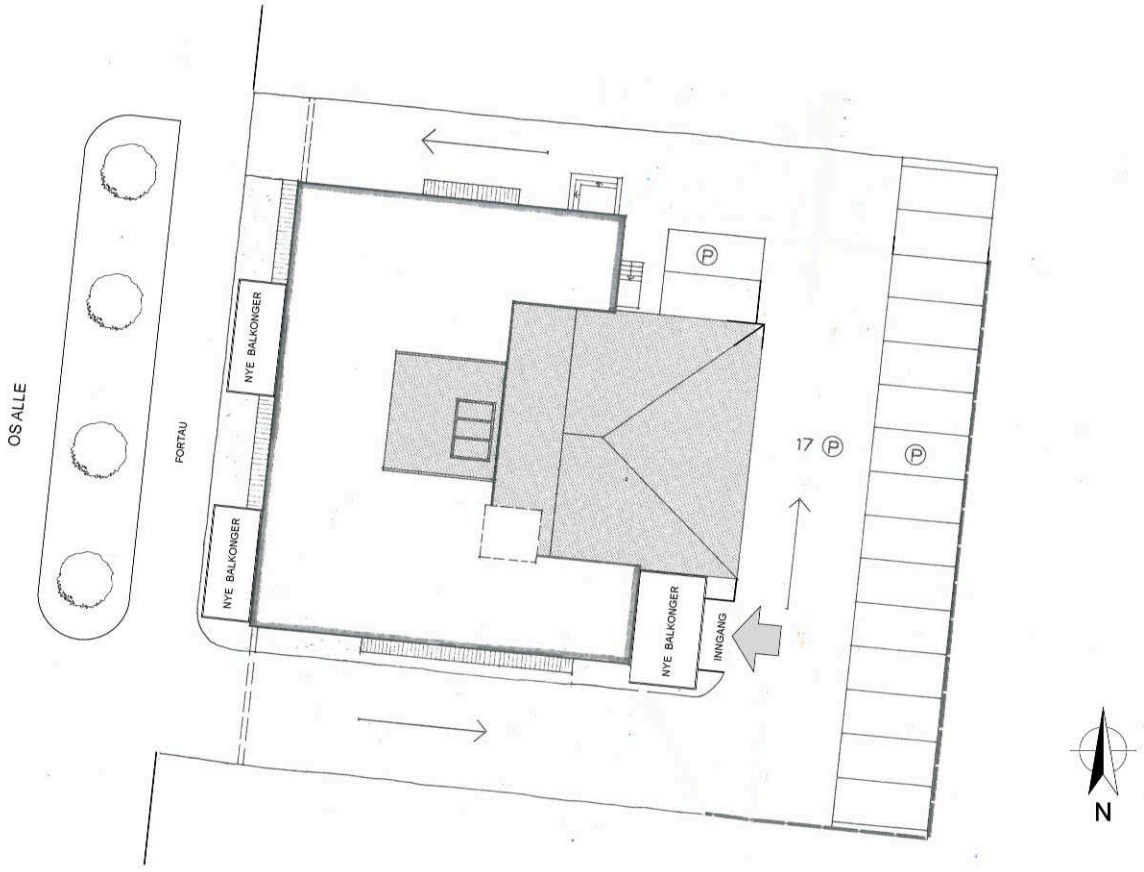
Mål: 1:1000

Sign.:groo

Ark.:Jon Tore Grimsrud

SG arkitekter

D-02



SG arkitekter

StensethGrimsrudarkitekter S

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

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

Bygg-Nor AS
Adresse
2005033 - Os Alle 11

A90-02 Utomhusplan
Dato: 04.01.2011

Mål: 1:200
Sign.:groo
Ark.:Jon Tore Grimsrud



Fasade mot vest



Fasade mot nord

Rev	Dato	Sign	Kvitt

05033-Os Allé 11

Bygg-Nor AS
Halden

SØKNADSTEGNINGER

Fasade mot nord og vest

Mål 1:100
Dato: 04.03.2021
Sign: gico
Kontr: Jan Tore Stensrud
Arkiv: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sly sandvis vei 1 Trosviksvingen 9
Postboks 91, 1751 Halden 1596 Fredrikstad
Telefon 69 17 03 40 Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 18 03 15 Telefax 69 30 39 41

A-15/01



Fasade mot syd



Fasade mot øst

Rev Dato Sign Kvmr

05033-Os Allé 11 Bygg-Nor AS Halden SØKNADSTEGNINGER **Fasade mot syd og øst**	Målestokk 1:100 Dato: 04.03.2021 Sign: gkm Kontr: Jan Tore Stenseth Arkiv: 05033

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sly sandvs vei 1 Trosviksveien 9
Postboks 91, 1751 Halden 1596 Fredrikstad
Telefon: 69 17 03 40 Telefax: 69 30 39 40
Telefax 69 18 03 15 Telefax: 69 30 39 41

A-15/02

EiendomsMegler 1

eph 15/235

Halden kommune
Storgt. 8

1771 HALDEN

Halden, 14.01.15

Att.: Jan Sverre Olsen

Ad seksjonering Os Allè 11, gnr. 66 bnr. 591 i Halden kommune

Vedlagt oversendes begjæring om oppdeling i eierseksjoner for ovennevnte eiendom klar for Deres behandling.

For befaring kan Roger Caspersen kontaktes på telefon: 907 91 965 eller Bjørn Erik Simensen på telefon: 908 24 650

Begjæringen m/ tegninger og kartutsnitt oversendes i 3 eksemplarer.

Faktura for behandlingsgebyr + tinglysingsgebyr bes sendt vårt kontor.

Dersom det skulle være noen spørsmål, vennligst ta kontakt på telefon 69 17 87 97
eller 91 69 29 47.

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS avd. Halden

Anders Hauge
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Vedlegg:

- Seksjoneringsbegjæring m/ tegninger og kartutsnitt
- Kopi vedtekter

Begjæring 1) om:

Skjemaet returneres til:

EiendomsMegler 1

- [x] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
101	Halden	66	591		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	913002393	Os Allè 11 AS	

3. Begjæring

S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)
1	N	69	B	13	B	134	B	25				37				49			
2	N	40	B	14	B	101	B	26				38				50			
3	B	111	B	15	B	92	B	27				39				51			
4	B	132	B	16	B	85	B	28				40				52			
5	B	112	B	17	N	232	B	29				41				53			
6	B	134	B	18	N	181	3	30				42				54			
7	B	81	B	19				31				43				55			
8	B	80	B	20				32				44				56			
9	B	105	B	21				33				45				57			
10	B	136	B	22				34				46				58			
11	B	81	B	23				35				47				59			
12	B	80	B	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 1986 = nevner: 1986

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
14.1.15	Styreleder Bengt Kristiansen

Rbx Grafisk as 05.2005

Rett kopi bekreftes

Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

EiendomsMegler 1 Bengt Kristiansen Eiendomsmegler MNEF FOLD AKTIESELSKAP NO 975 086 330 MVA

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Halden, den 14/1-15	Roger Kaspersen ROGER CASPERSEN BJØRN E. SIMENSEN	

Rett kopi bekreftes

Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8)]

Undertegnede erklærer at

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samteseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

Dato	Partenes underskrift
14/1-15	Ragnhild Bjørkeseth - Bodil

Rett kopi bekreftes
Bergt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Rett kopi bekreftes

Bernt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

D-01 Utomhusplan

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:200
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSMODELLAC OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Rett kopi bekreftes
Bente Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

Underetasje

REV 05.05.2014 groo/JTG

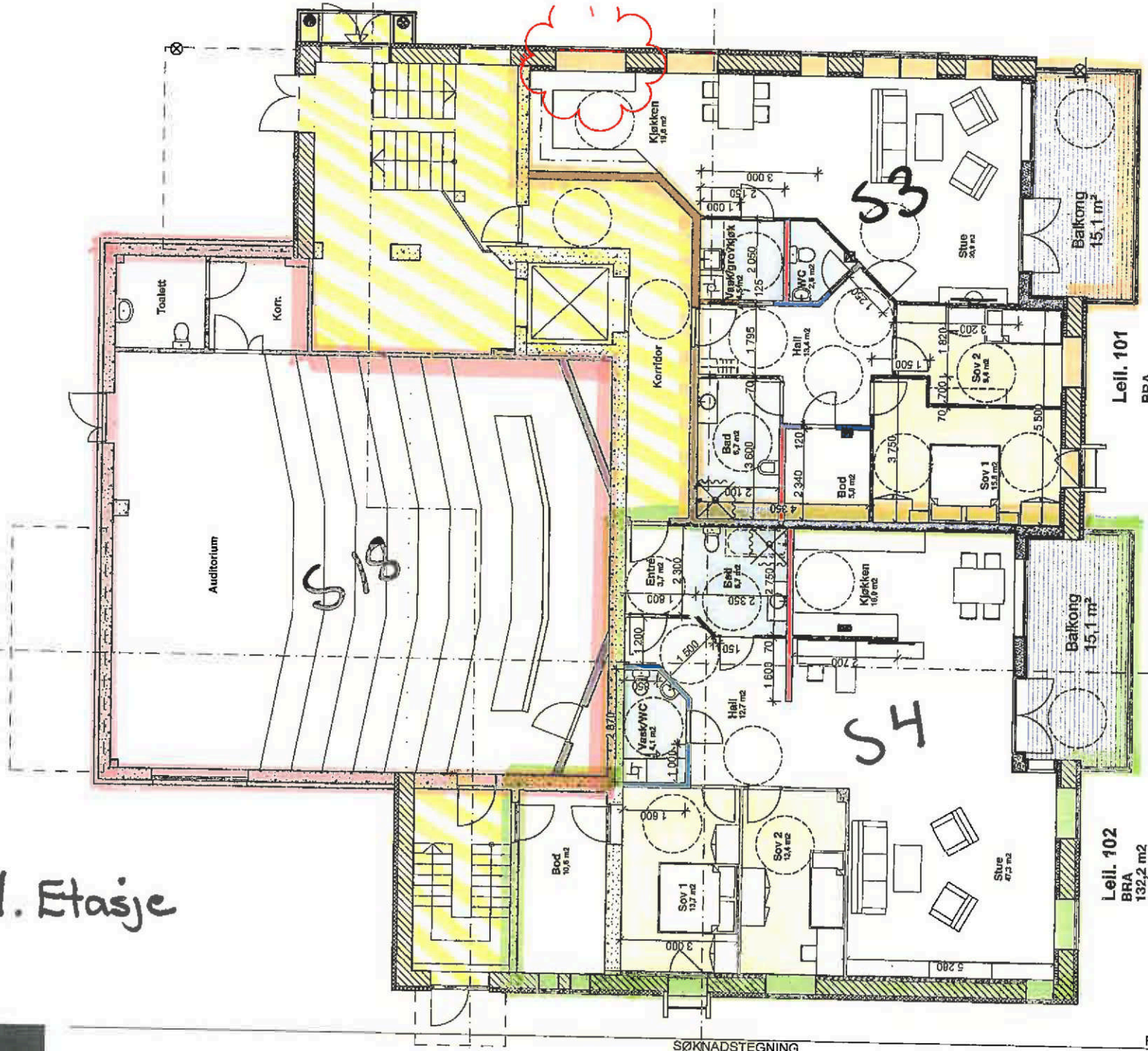
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-00 Plan U-etasje

Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo

TEGNINGSGRUNNLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTYRBARE TEGNINGER AS

E-01



Snr. 3

Felles

Snr. 18

Snr. 4

Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

1. Etasje

REV 05.05.2014 groo/JTG

REV 30.04.2014 Div korr vinduer groo/JTG

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-01 Plan 1. Etasje

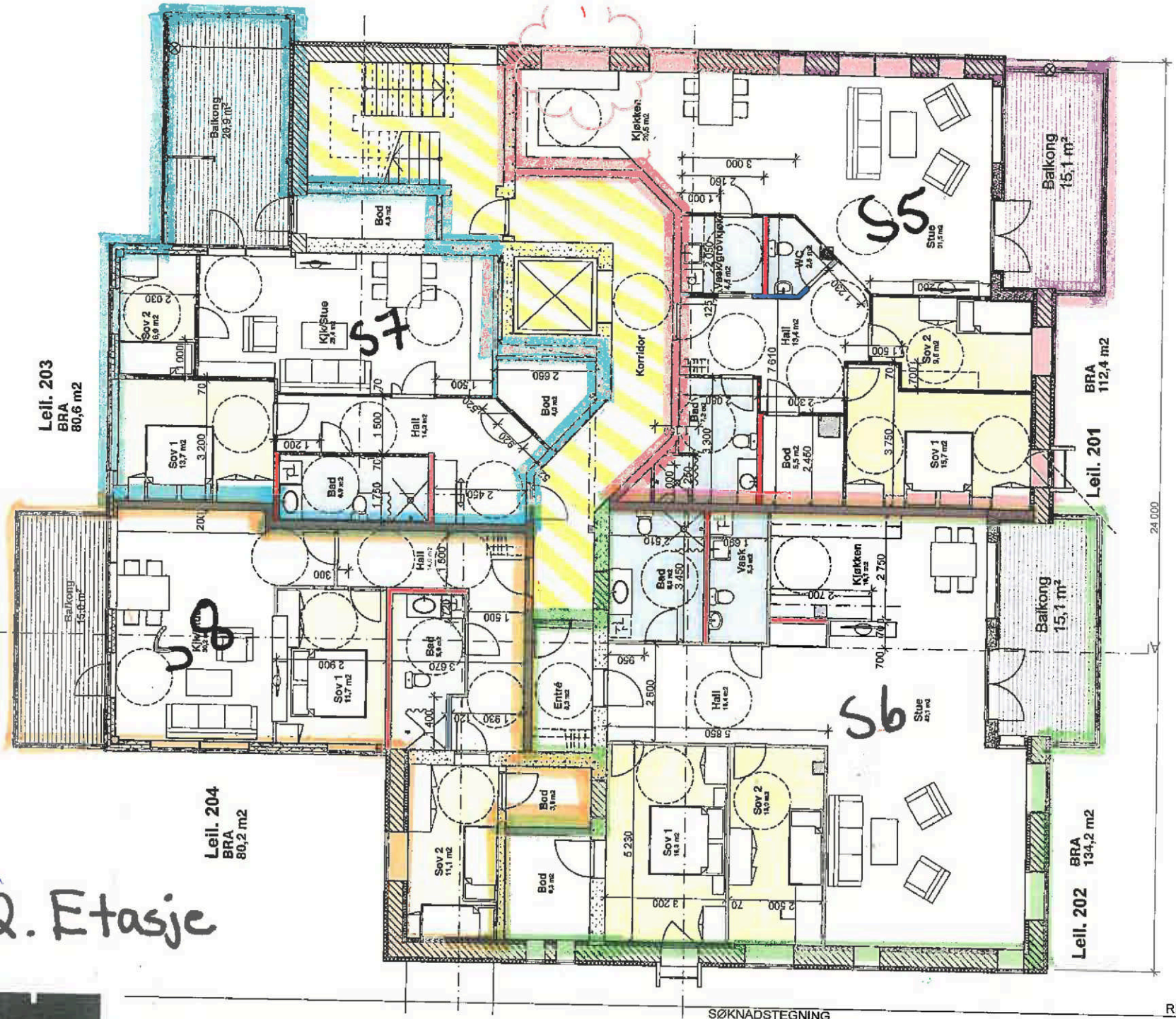
Dato: 26.06.2014

Mål: 1:100

Tegn.:groo

TEGNINGSMANUBRUK OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-02



Snr. 7
Felles
Snr. 6
Snr. 5
Snr. 8

Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

2. Etasje

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-02 Plan 2. Etasje

REV 05.05.2014 groo/JTG
REV 30.04.2014 Div korr vinduer groo/JTG
Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo

TEGNINGSGRUNDLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALUTSKRIFT/ELEKTRONISK TEGNING AV

E-03



3. Etasje

Rett kopi bekreftes
Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

REV 05.05.2014 groo/JTG
REV 30.04.2014 Div korr i Leil. 302 groo/JTG
REV 24.02.2014 Div korr i Leil. 302 groo/JTG
REV 19.02.2014 Div korr i Leil. 302 groo/JTG
REV 04.02.2014 Div korr i Leil. 302 groo/JTG

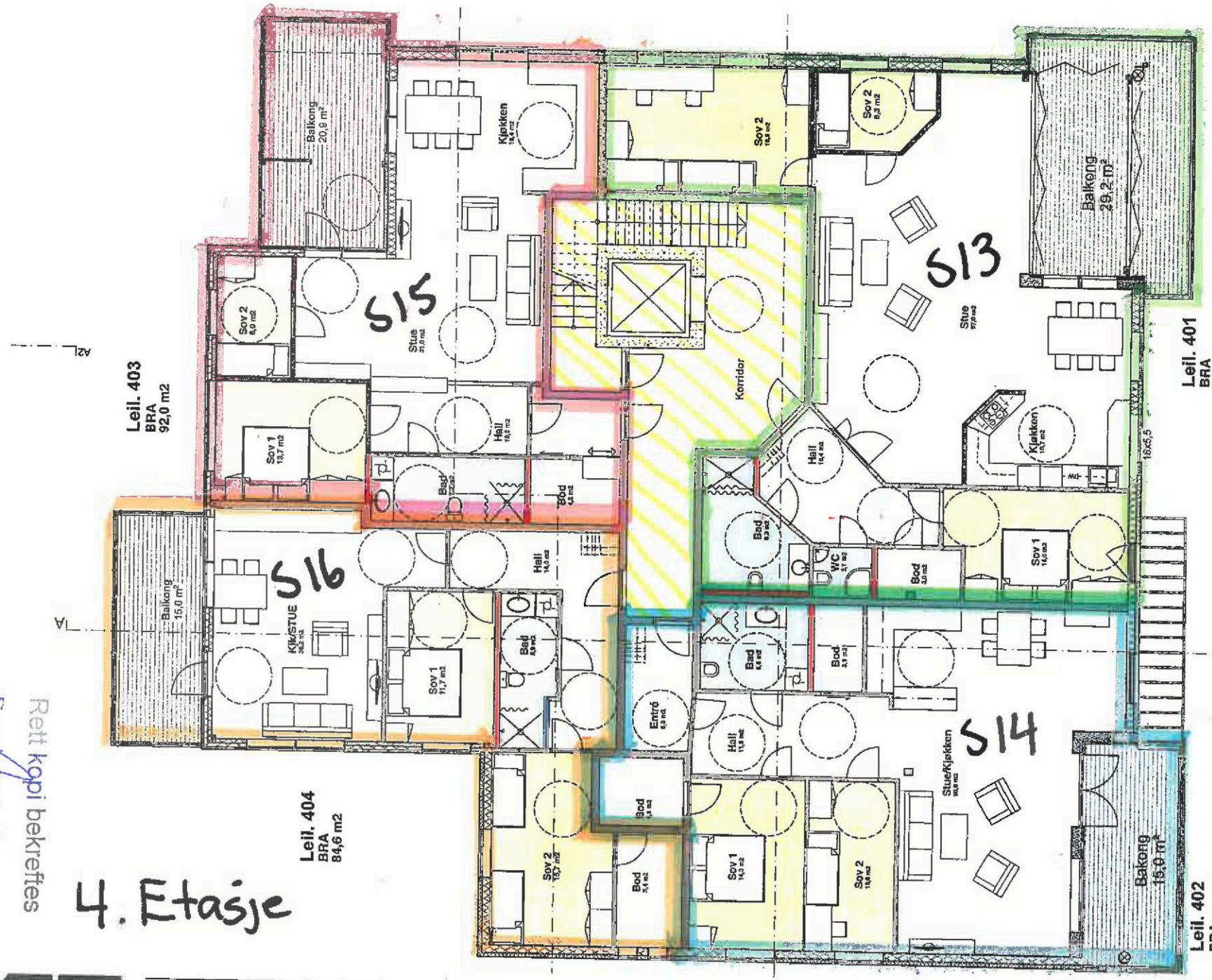
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-03 Plan 3. etasje

Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo

TEGNINGSMATERIALE OPPHETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-04



4. Etasje

Rett kopi bekreftes
Bent Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

REV 05.05.2014 groo/JTG

REV 30.04.2014 Div korr i Leil. 401 groo/JTG

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-04 Plan 4. etasje

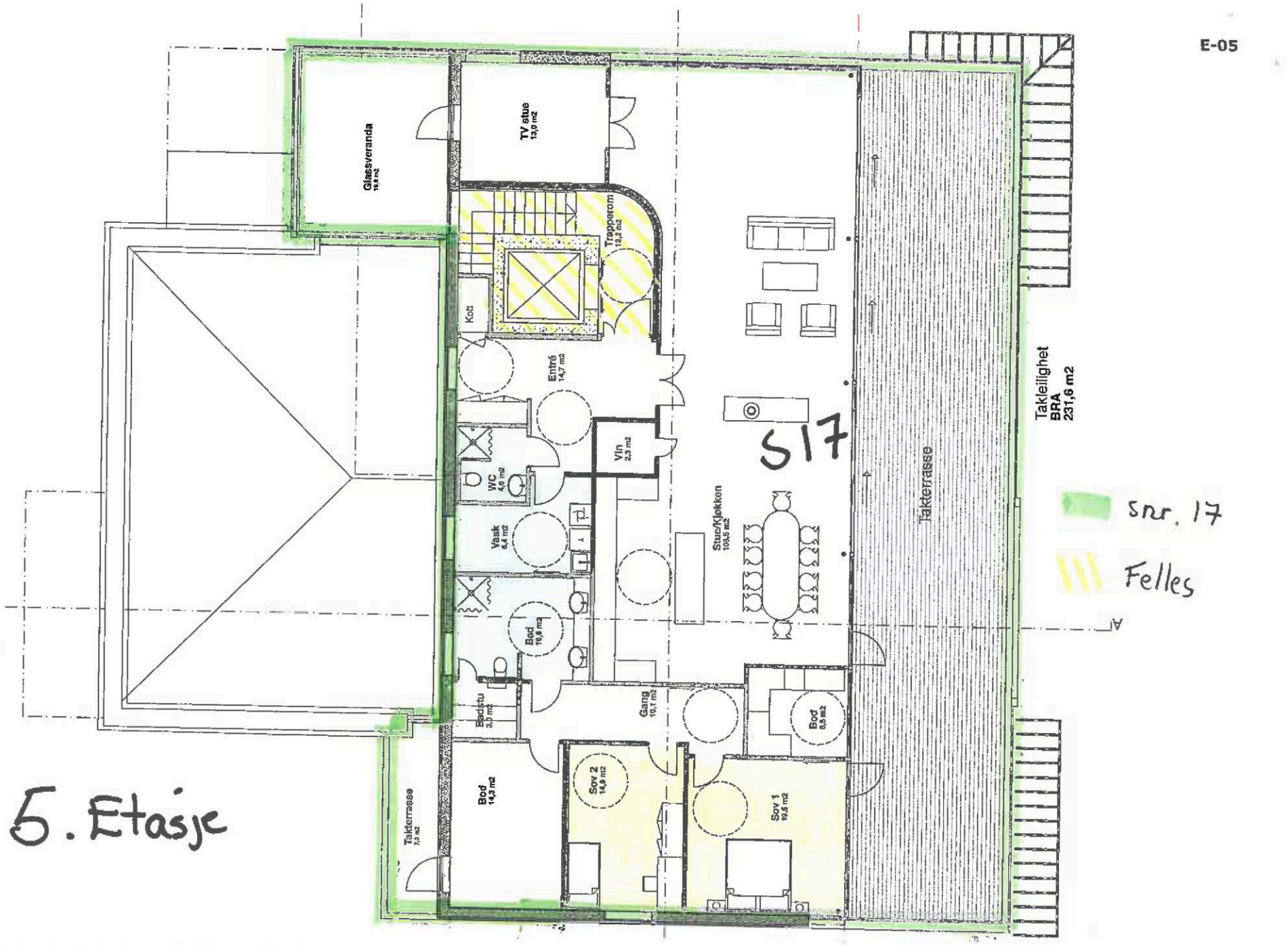
Dato: 26.06.2014

Mål: 1:100

Tegn.:groo

TEGNINGSGRUNNLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-05



5. Etasje

Rett kopi bekreftes
Bernt Kristiansen
Ingeniør Sivilarkitekter MNIL

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-05 Plan Tak- leilighet

Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.:groo

OS ALLÉ 11 BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER

1

Sameiets navn er Os Allé 11 Boligsameie. Sameiet består av 18 eierseksjoner på eiendommen gnr. 66 bnr. 591 i Halden kommune i henhold til lov om eierseksjoner.

2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver og leier av seksjon skal meldes styret for registrering.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Jfr. for øvrig lov om eierseksjoner § 25.

5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

7

I sameiermøtet regnes sameiernes stemmerett i henhold til sameiebrøk.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn 1 – en – fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

8

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav én styreleder og 2 styremedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøte styrerepresentanter.

11

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

12

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13

Sameierne/beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

14

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Jfr. for øvrig lov om eierseksjoner § 26.

15

Hver seksjon med unntak av seksjon 18 har rett til én biloppstillingsplass.

Seksjon 18 er unntatt for vedlikeholds- og driftskostnader utover det som direkte kan knyttes til seksjonen.

16

Adkomst foregår via enten over-, eller nedsiden av eiendommen. Det er felles adkomst med naboeiendommene. Det er ikke tillatt å benytte utkjøringen i nord på eiendommen til Os Allè 13. Felles adkomst mellom eiendommene skal holdes fri for ferdselhinder, parkering, lagring eller annen hensetting, slik at tilkomst til enhver tid kan skje uhindret. Partene har et gjensidig ansvar for å overholde dette. Dette skal dimensjoneres i forhold til nyttekjøretøy/lastebiler vedrørende bredder, svingradier og manøvreringsareal for øvrig. Dersom dette ikke overholdes kan det gjennomføres fysiske tiltak som skilting.

17

Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

2017/766

06 FEB 2017

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Eiendomsmegler 1 Østfold	
Adresse: Wiels plass 2	
Postnr.: 1776 Poststed: HALDEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr	Ref.nr

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0101	Halden	66	591		1-2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
26057322941	STIG MARTIN PETERSEN	1/1
18079243198	KASPER ELIAS GARDER ANDERSEN	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	69	B	13				25				37				49			
2	B	40	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 109 = nevner: 1986

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering omfatter endring fra næring til boligseksjoner

Dato	Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt

eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
X Halden 13/12.16	Kasper Andersen Stig M. Pedersen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Halden 13/12.16	Kasper Andersen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune

Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.

3. Begjæring

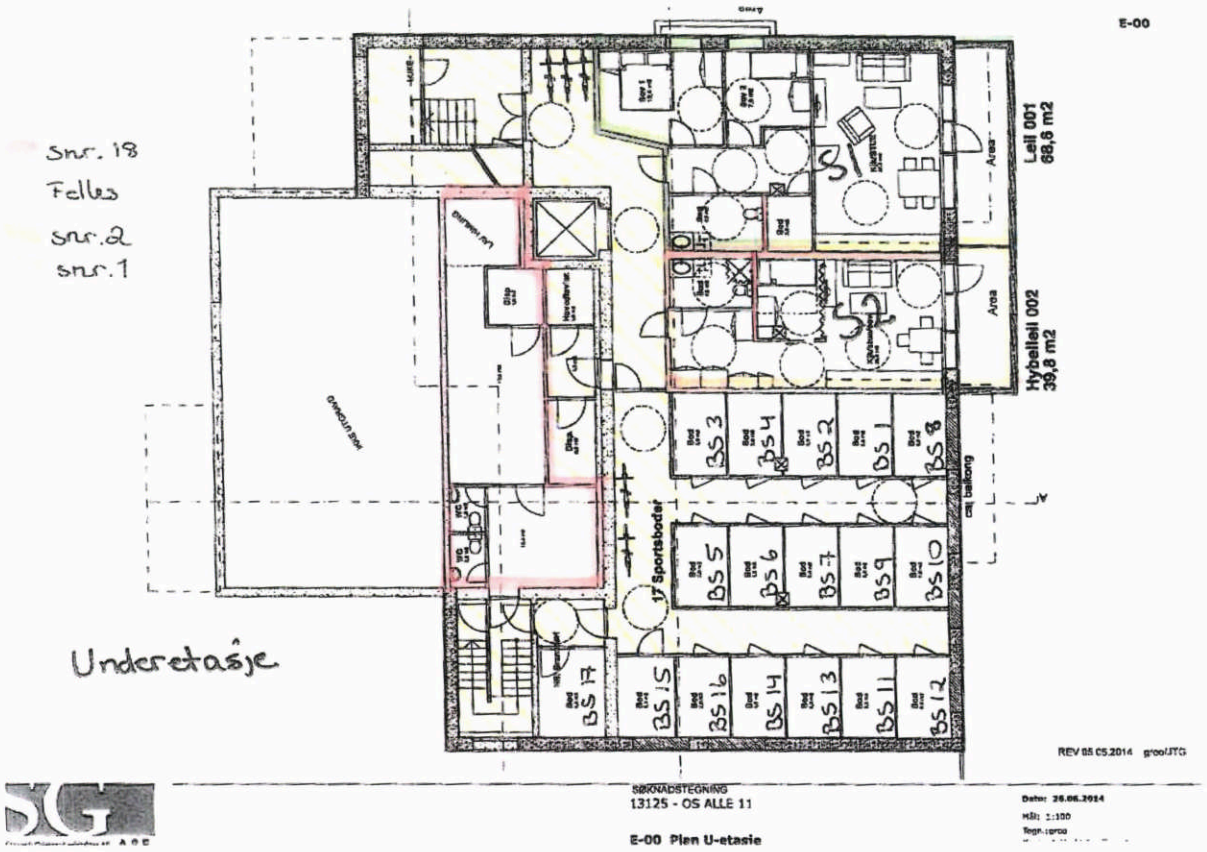
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:		= nevner:	

Dato	Utstederens underskrift

32


E-00
Snr. 18
Felles
snr.2
snr.1
Leil 001
68,6 m2
Hybelleil 002
39,8 m2
Area
Area
BS 3
BS 4
BS 2
BS 1
BS 8
BS 5
BS 6
BS 7
BS 9
BS 10
BS 17
BS 15
BS 16
BS 14
BS 13
BS 11
BS 12
Sportsboder
Underetasje
REV 05.05.2014 groo/JTG
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11
E-00 Plan U-etasje
Dato: 26.06.2014

MOTTATT
29 OKT 2013
Halden kommune

MOTTATT
29 OKT 2013
Halden kommune



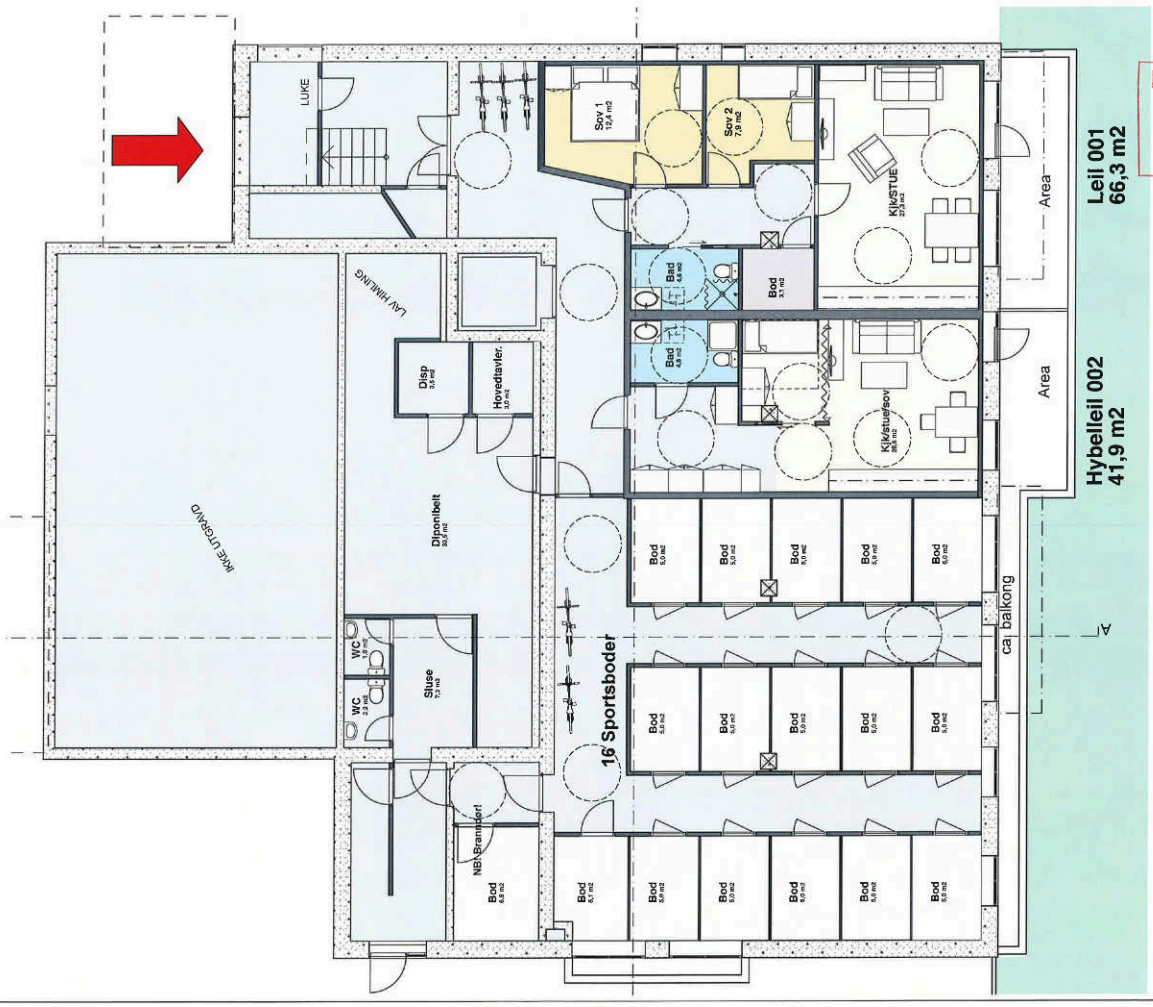
13125 - OS ALLE 11
E-12 Perspektiv
Dato: 29.10.2013

Stenseth Grønsrud arkitekter AS

TEGNINGSGRUNNLAG OPPHEFTET I ARCHICAD - DIGITALSTØNNELSE TRONHEIM AS

E-00

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-00 Plan U-etasje

Dato: 29.10.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

OPPHAVSRETTSLOVE OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALTEGNING A3

E-01

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-01 Plan 1. Etasje

Dato: 29.10.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

OPPHAVSRETTSLOVEN OPPHAVSRETT TIL ARKITEKTENS ORIGINALE ARKITEKTONISKE OG ARKITEKTONISKE TEGNINGER

E-02

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-02 Plan 2. Etasje

Dato: 29.10.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSGRUNNLAG OPPHEFTET T ARCHICAD - ORIGINALTEGNINGENS TEGNING AS

E-03

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



13125 - OS ALLE 11

E-03 Plan 3. etasje

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Dato: 29.10.2013

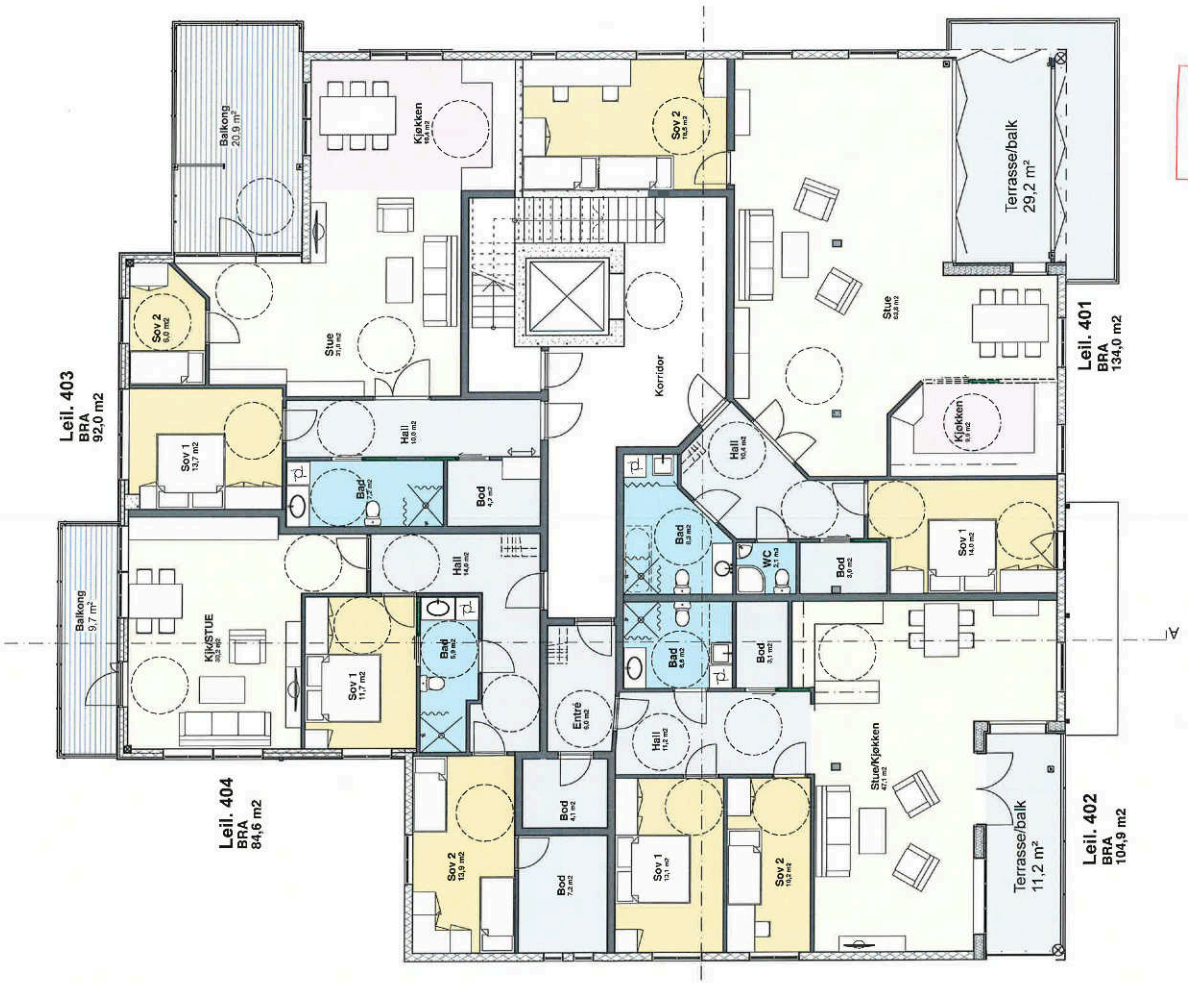
Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSMATERIALE OPPHAVSRETTSLIG BESKYTTET I HENHOLD TIL ÅNDSVERKLOVEN - ENDRINGER ELLER KOPIERING KAN IKKE FINNE STED UTEN SAMTYKKE FRA SG ARKITEKTER AS

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stensæth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-04 Plan 4. etasje

Dato: 29.10.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSMATERIALE OPPHAVSRETTSLIG BESKYTTET I HENHOLD TIL LOVEN OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK MV. - DIGITALE FILER OVERLEVERES IKKE

E-05

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-05 Plan Tak- leilighet

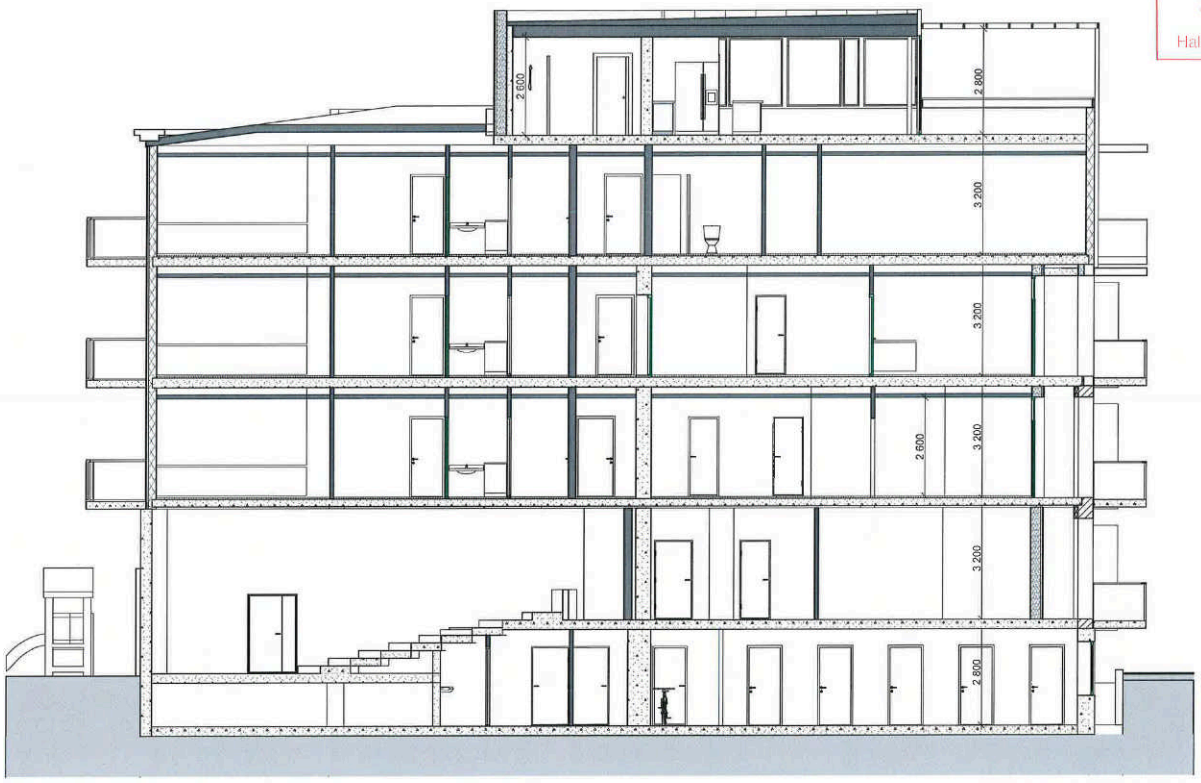
Dato: 29.10.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-06 Snitt A

Dato: 29.10.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG ORIENTERT I ARKIVORD - OBSERVASJONSBLES TEGNING A3

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-07 Snitt B

Dato: 29.10.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG UTARBEIDET I ARCHICAD - ORIGINALFORMAT: A3

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-08 Fasade mot vest

Dato: 29.10.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSMATERIALET ER OPPHAVSRETTSLIG BESKYTTET I HENHOLD TIL LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 15. JUNI 2018 NR. 40. ALL BRUK AV TEGNINGSMATERIALET UTOVER DET SOM ER NØDVENDIG FOR DEN KONKRETE BYGGEPLASSEN ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS. TEGNINGSMATERIALET SKAL IKKE BENYTTES TIL ANDRE FORMÅL ENN DET SOM ER ANGITT I DENNE AVTALEN. TEGNINGSMATERIALET SKAL IKKE KOPIERES ELLER OVERLATES TIL TREDJEPERSON UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS. TEGNINGSMATERIALET SKAL IKKE BENYTTES TIL ANDRE FORMÅL ENN DET SOM ER ANGITT I DENNE AVTALEN. TEGNINGSMATERIALET SKAL IKKE KOPIERES ELLER OVERLATES TIL TREDJEPERSON UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS. TEGNINGSMATERIALET SKAL IKKE BENYTTES TIL ANDRE FORMÅL ENN DET SOM ER ANGITT I DENNE AVTALEN. TEGNINGSMATERIALET SKAL IKKE KOPIERES ELLER OVERLATES TIL TREDJEPERSON UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS.

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-09 Fasade mot øst

Dato: 29.10.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSOVERSTYRER ORIENTERT I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-10 Fasade mot sør

Dato: 29.10.2013
Mål: 1:100
Tegn.: groo
Kontr.: Arkitekt Jon Tore Grimsrud

MOTTATT
30 OKT 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-11 Fasade mot nord

Dato: 29.10.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5.1

- Sentrumsformål (Rp1130)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2

- Kjøreveg (Rp2011)
- Fortau (Rp2013)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (Rp3001)
- p_GS1-4 Grønnstruktur kombinert med sentrumsformål (Rp3900)

LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning
- Grense mellom reguleringsformål
- Regulert tomtegrense (1203)
- Bestemmelsesgrense (1208)
- Regulert senterlinje (1221)
- Måle og avstandslinje (1259)
- Regulert fotgjengerfelt (1226)
- Regulert parkeringsfelt (1225)

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune

1:1000

0 5 10 25 50

Detaljregulering for

Os Allé 4, 9, 11 og 13, Halden kommune

REVISJONER	DATO	SIGN

Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89

Høydegrunnlag NN 1954

Kartprojeksjon: UTM-sone 32

Dato og kilde for geodata: Halden kommune

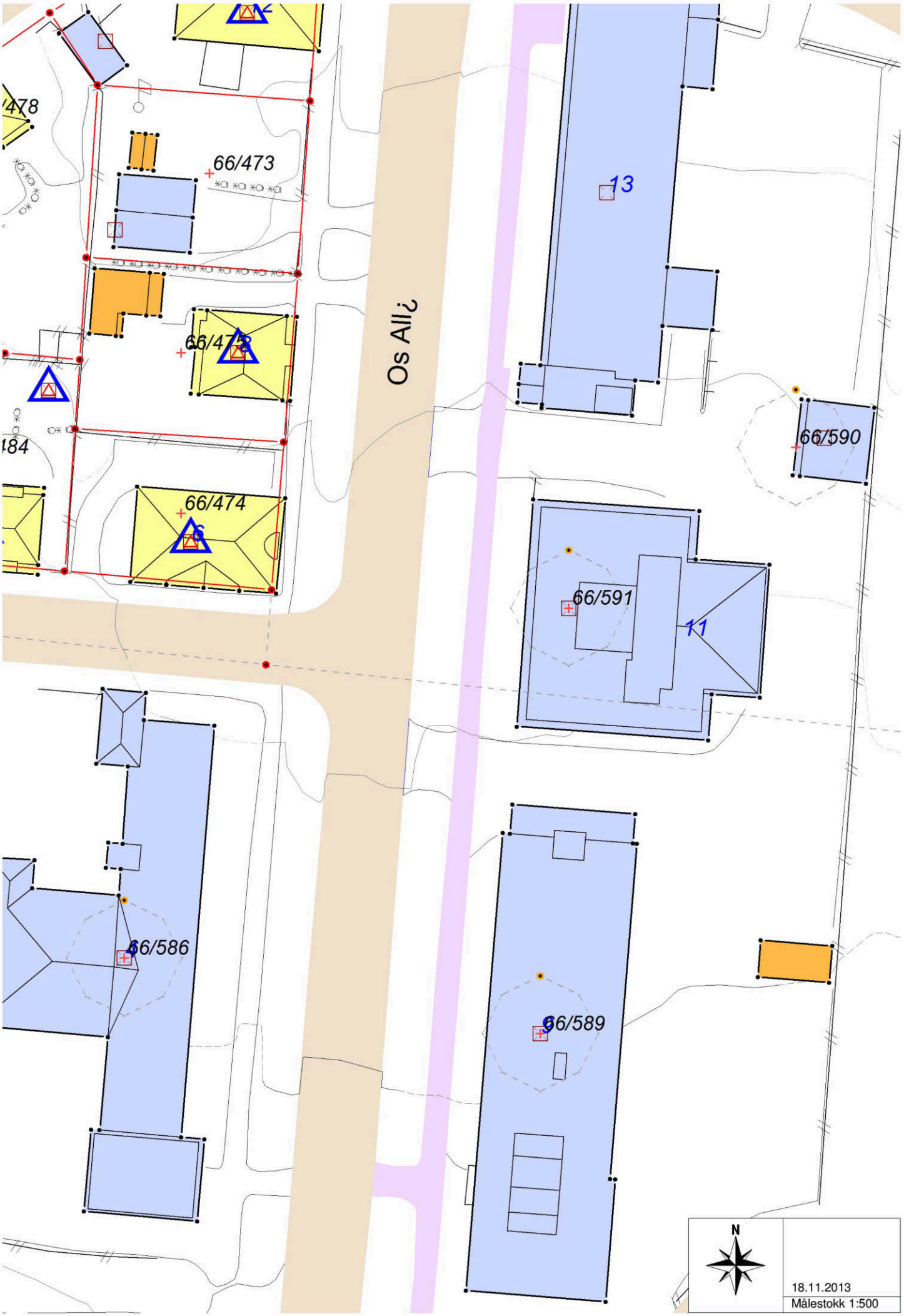
Areaplan_ID: G-675
Ekvidistanse 1m

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Nr.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	1	29.06.12	EEK
1.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn i perioden:			
2.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			

Planen er utarbeidet av:	DATO	Tegn.	Saksb.
halden arkitektkontor as	21.09.12	0812-01	EEK

halden arkitektkontor as
tlf. 69 17 53 85
mob 930 96 985
fax 69 17 53 74
pb. 374
1753 halden

F.1


66/473
66/475
66/474
66/586
66/589
66/590
66/591
13
11
Os Allé
N
18.11.2013
Målestokk 1:500

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune

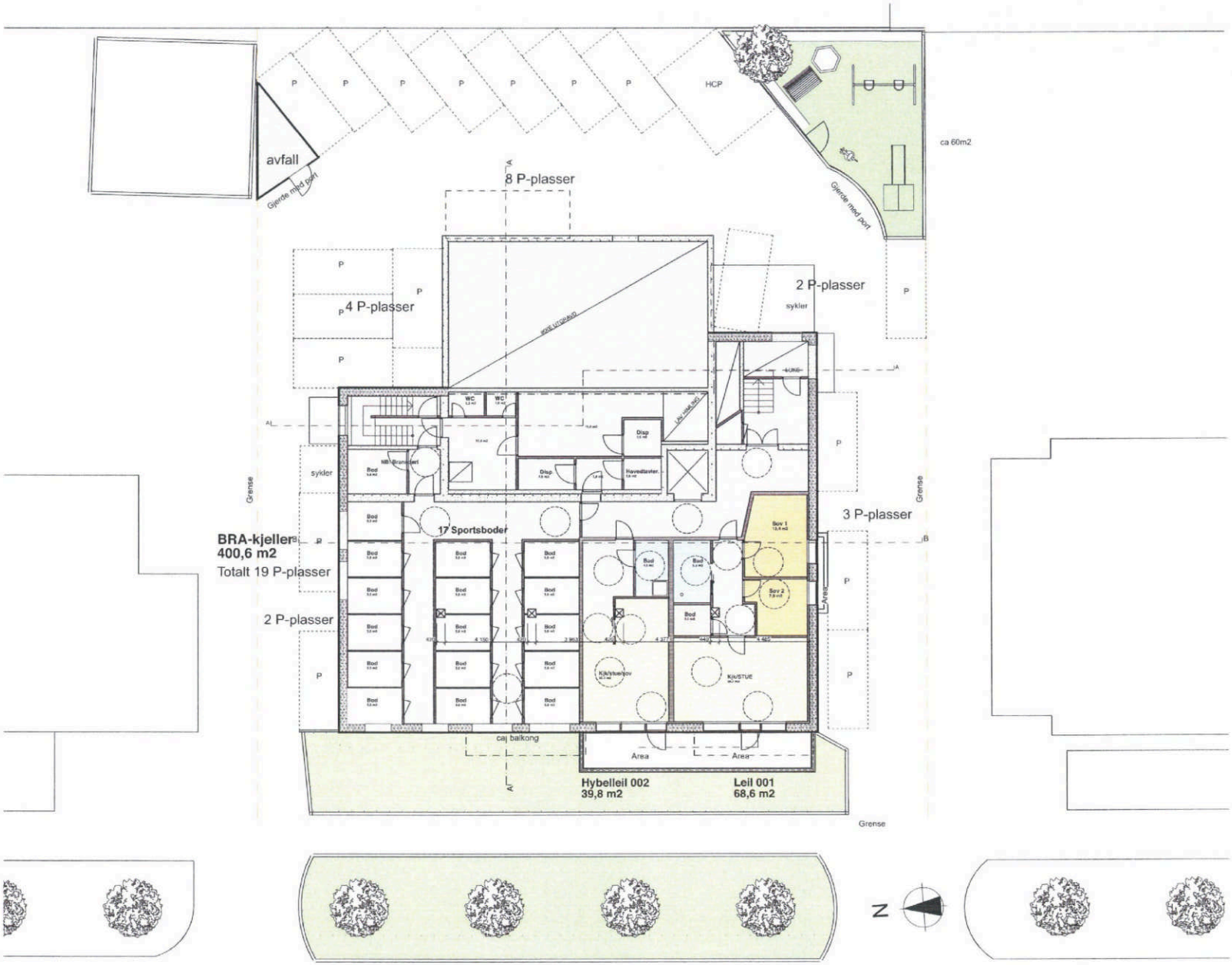


13125 - OS ALLE 11
E-12 Perspektiv
Dato: 08.11.2013

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

D-01 Utomhusplan

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:200
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-00

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-00 Plan U-etasje

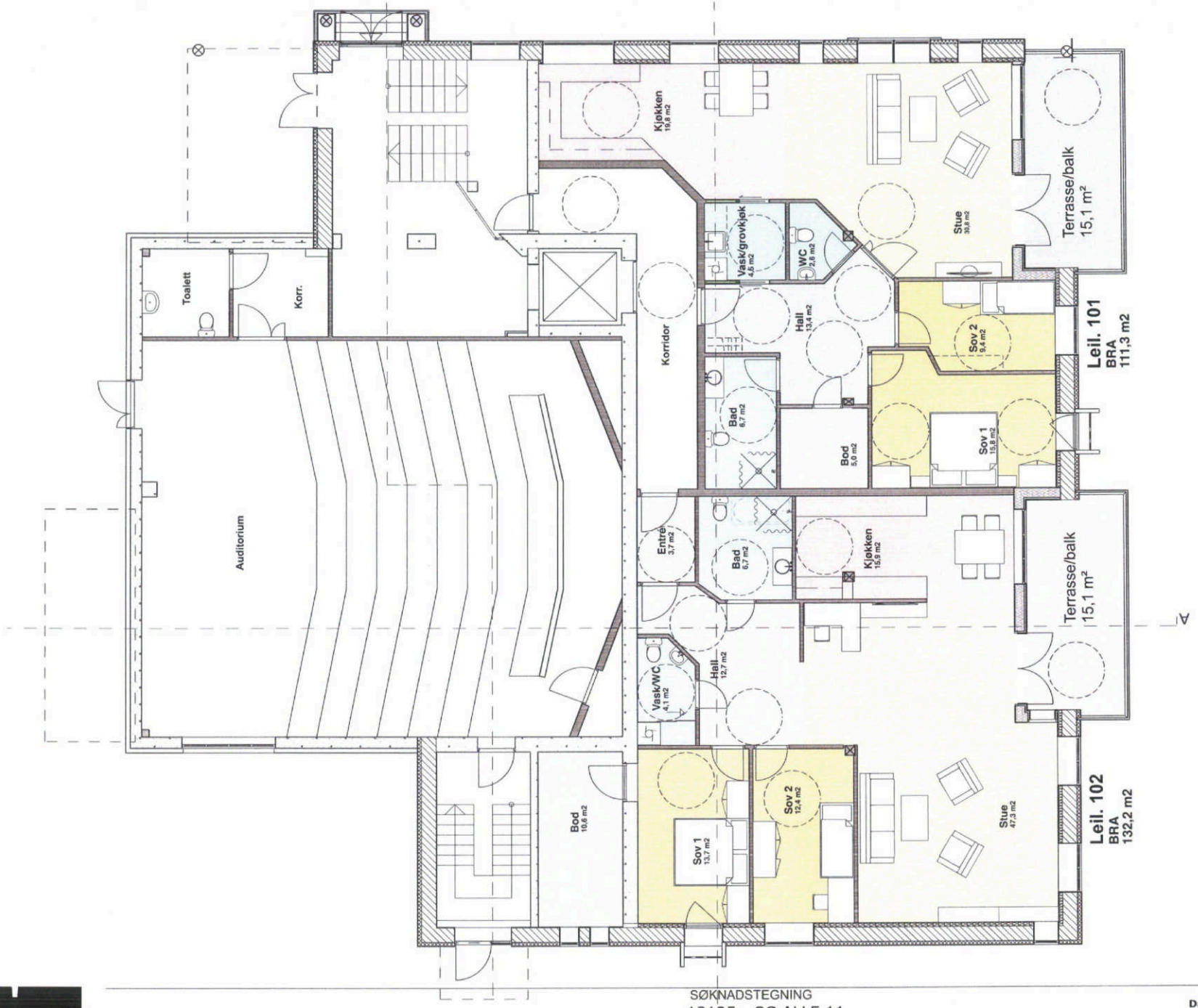
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-01 Plan 1. Etasje

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

Stenseth Grimsrud arkitekter AS



SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

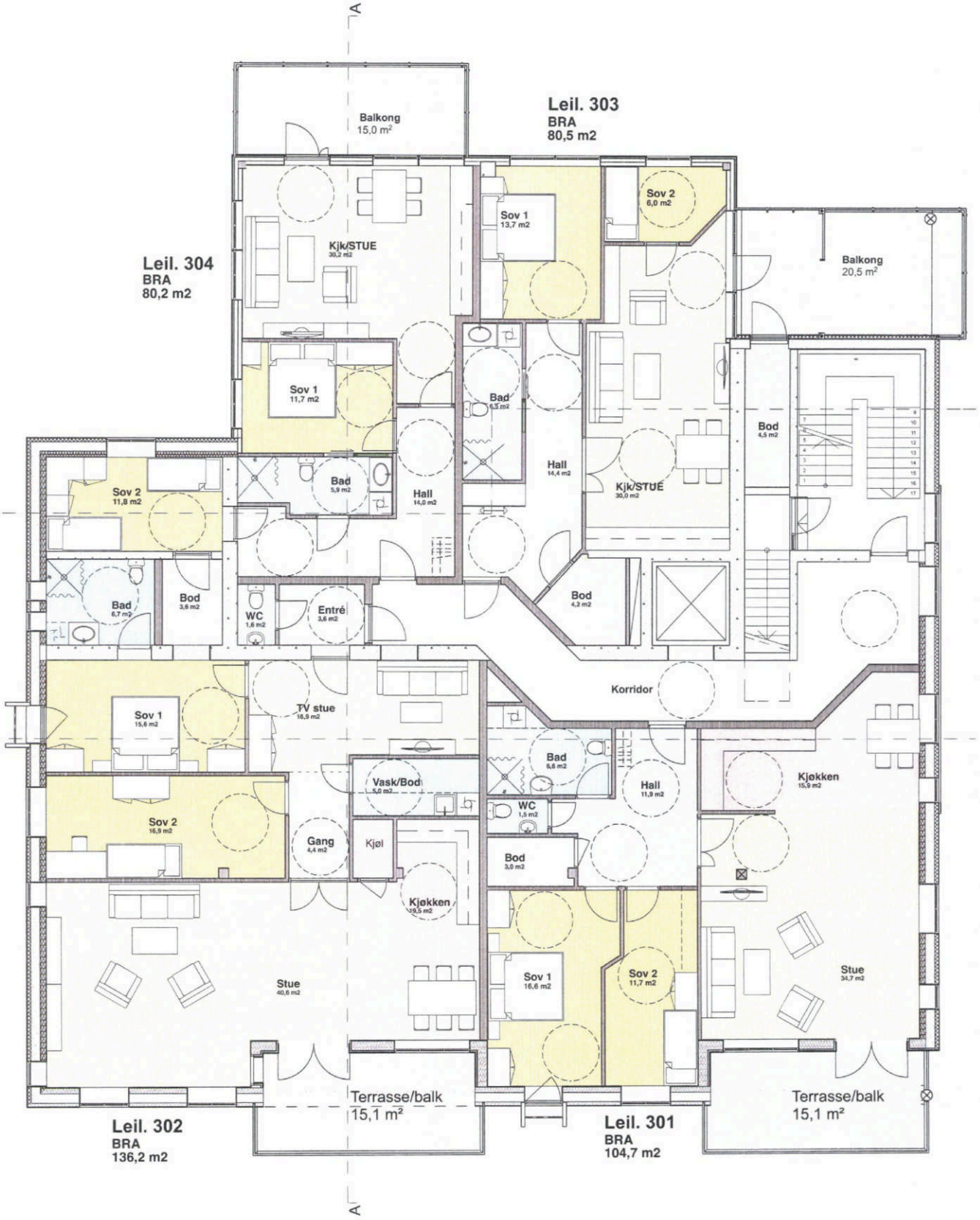
E-02 Plan 2. Etasje

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

Stenseth Grimsrud arkitekter AS



SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

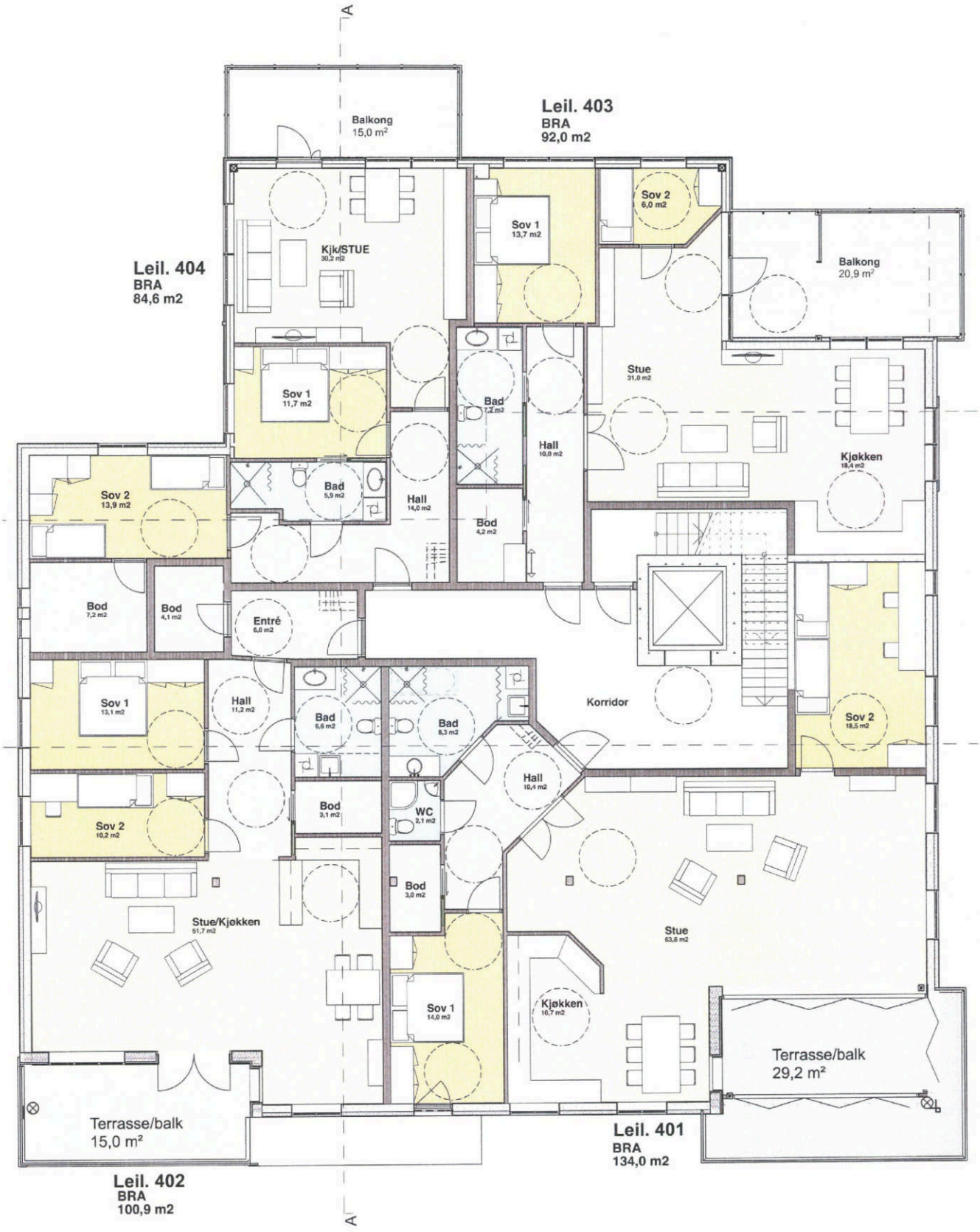
E-03 Plan 3. etasje

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune

E-03

Stenseth Grimsrud arkitekter AS



SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-04 Plan 4. etasje

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-05 Plan Tak- leilighet

Dato: 08.11.2013

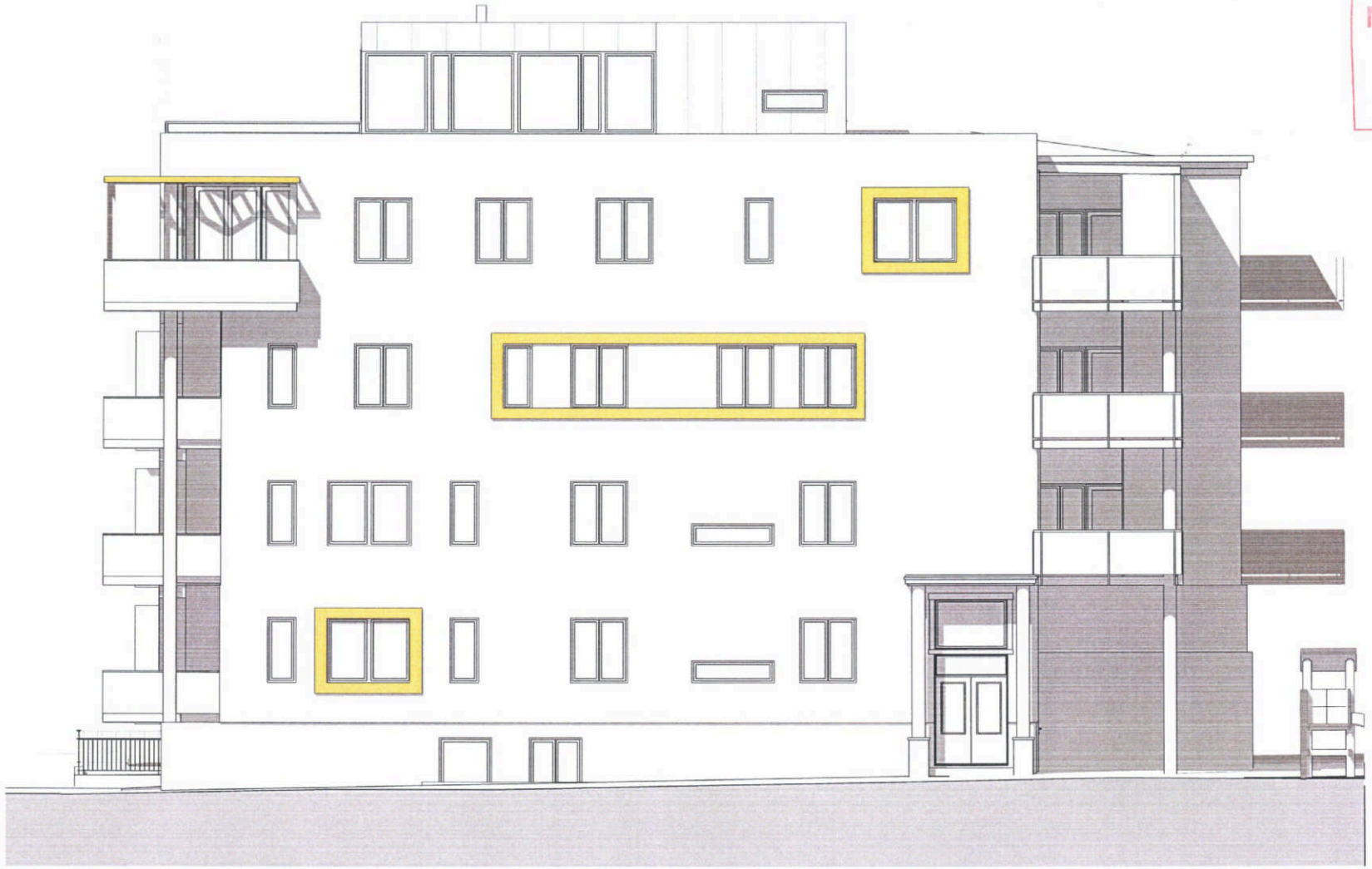
Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-10 Fasade mot sør

Dato: 08.11.2013

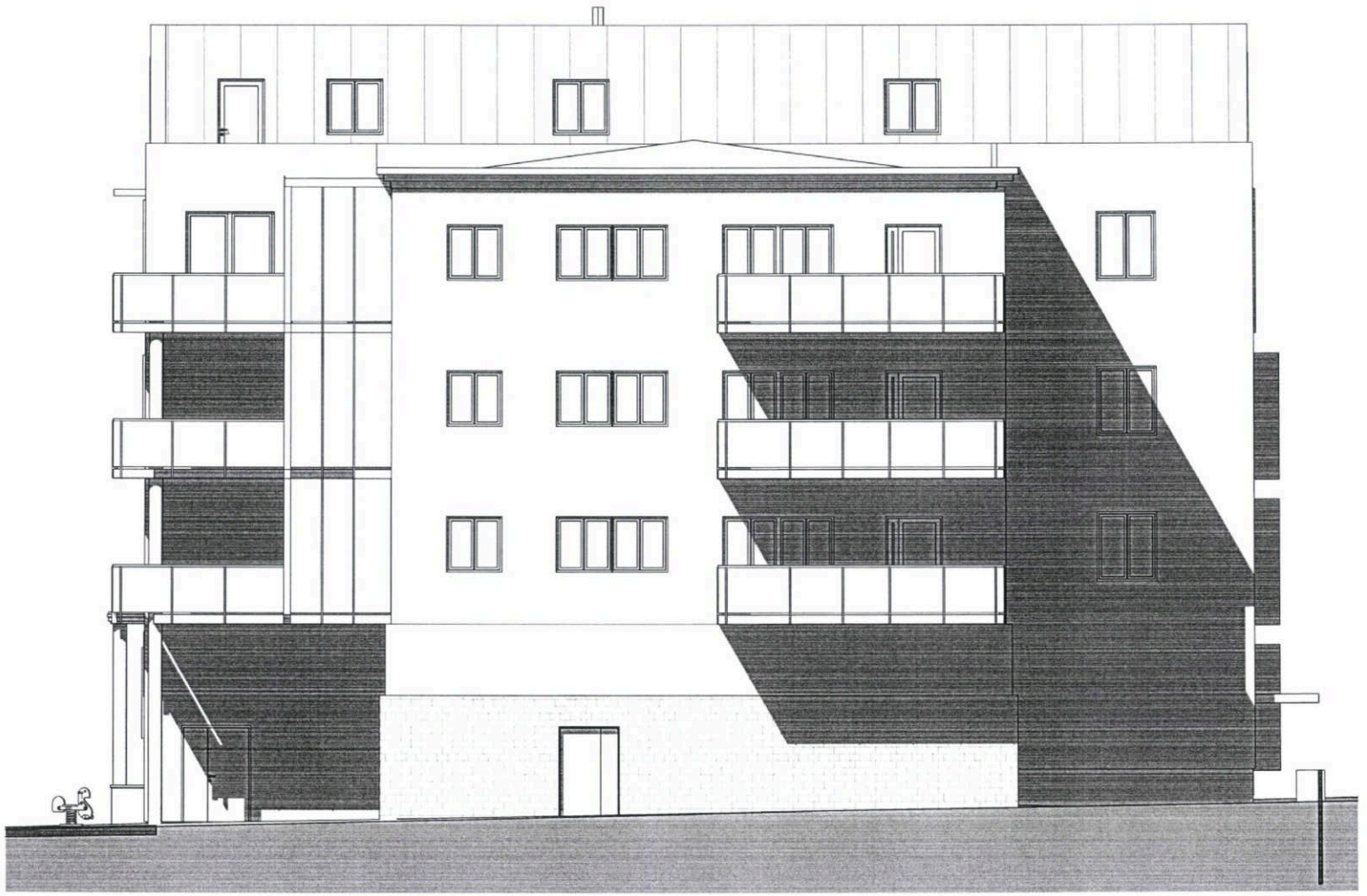
Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-09 Fasade mot øst

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-11 Fasade mot nord

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-08 Fasade mot vest

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



NB! KOTEANGIVELSER ER HENTET FRA KOMMUNALT KART

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

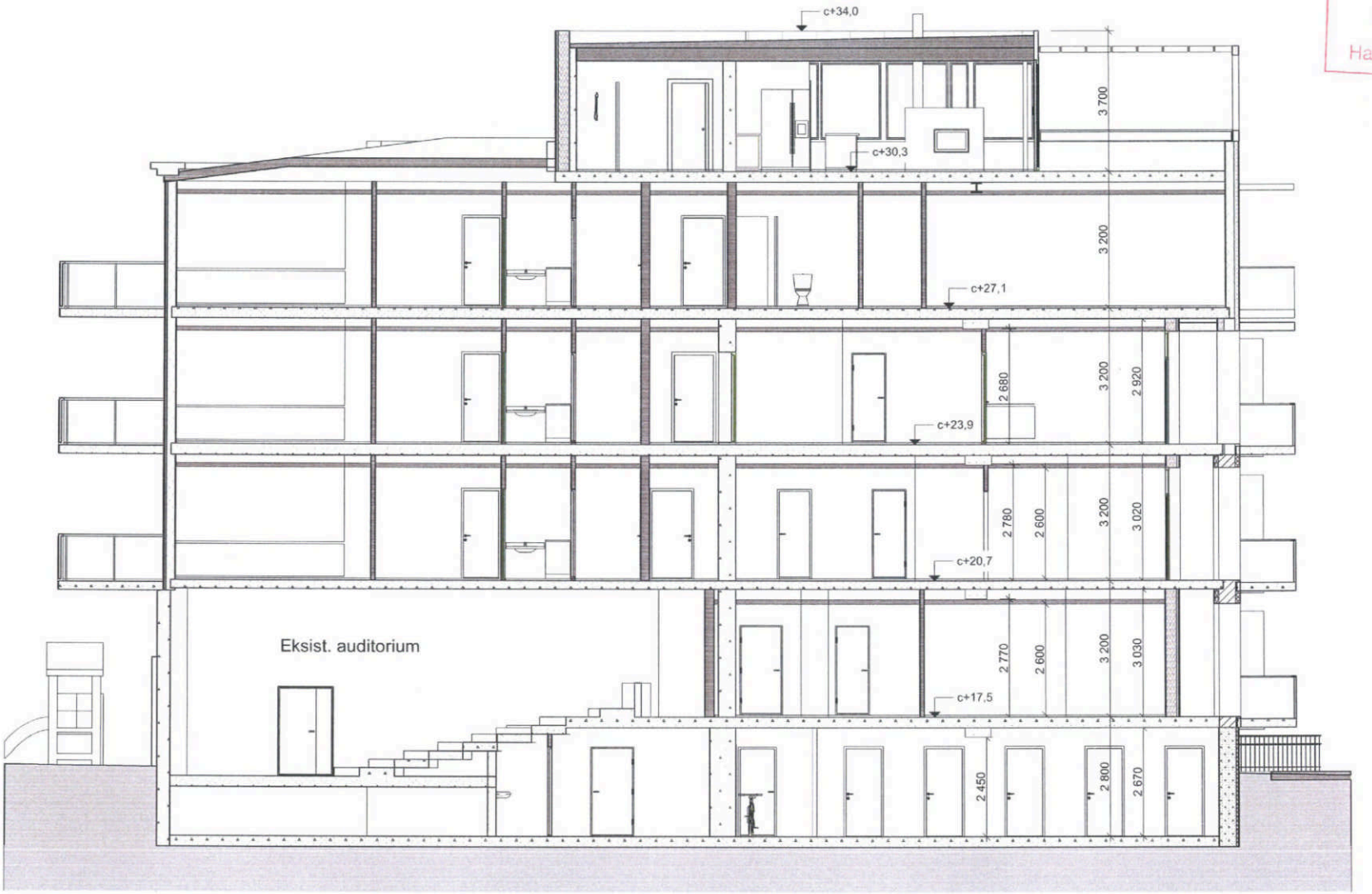
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-07 Snitt B

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



NB! KOTEANGIVELSER ER HENTET FRA KOMMUNALT KART

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-06 Snitt A

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5.1
   - Sentrumsformål (Rp1130)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2
   - Kjøreveg (Rp2011)
   - Fortau (Rp2013)
3. GRØNNSTRUKTUR
   - Grønnstruktur (Rp3001)
   - p_GS1-4 Grønnstruktur kombinert med sentrumsformål (Rp3900)

LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning
- Grense mellom reguleringsformål
- Regulert tomtegrense (1203)
- Bestemmelsesgrense (1208)
- Regulert senterlinje (1221)
- Måle og avstandslinje (1259)
- Regulert fotgjengerfelt (1226)
- Regulert parkeringsfelt (1225)

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune

1:1000
0 5 10 25 50

Detaljregulering for

Os Allé 4, 9, 11 og 13, Halden kommune

Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89
Høydegrunnlag NN 1954
Kartprojeksjon: UTM-sone 32
Dato og kilde for geodata: Halden kommune
Areaplan_ID: G-675
Ekvidistanse 1m

REVISJONER	DATO	SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Nr.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	1	29.06.12	EEK
1.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn i perioden:			
2.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			

Planen er utarbeidet av:	DATO	Tegn.	Saksb.
halden arkitektkontor as tlf. 69 17 53 85 mob 930 94 985 fax 69 17 53 74 pb. 374 1753 halden	21.09.12	0812-01	EEK

F.1

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



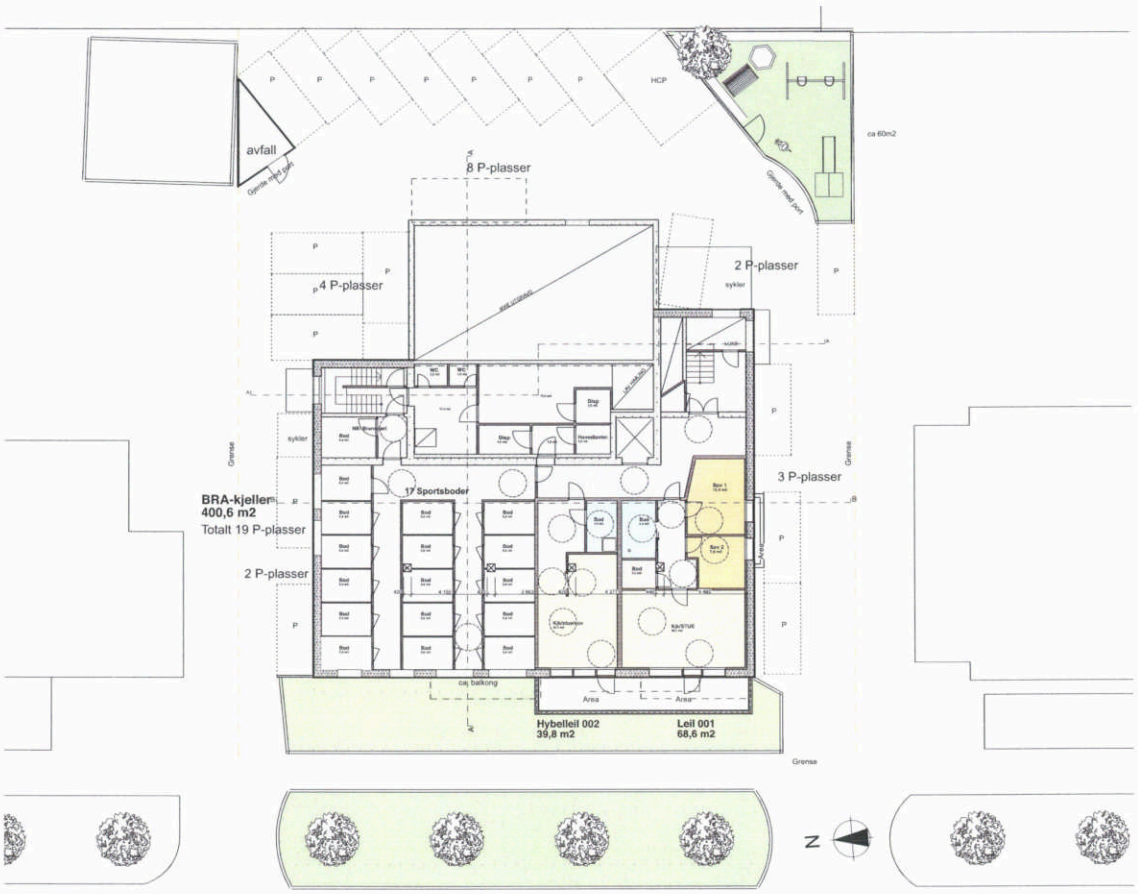
13125 - OS ALLE 11
E-12 Perspektiv
Dato: 08.11.2013

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

D-01

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

D-01 Utomhusplan

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:200
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-00

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-00 Plan U-etasje

Dato: 08.11.2013

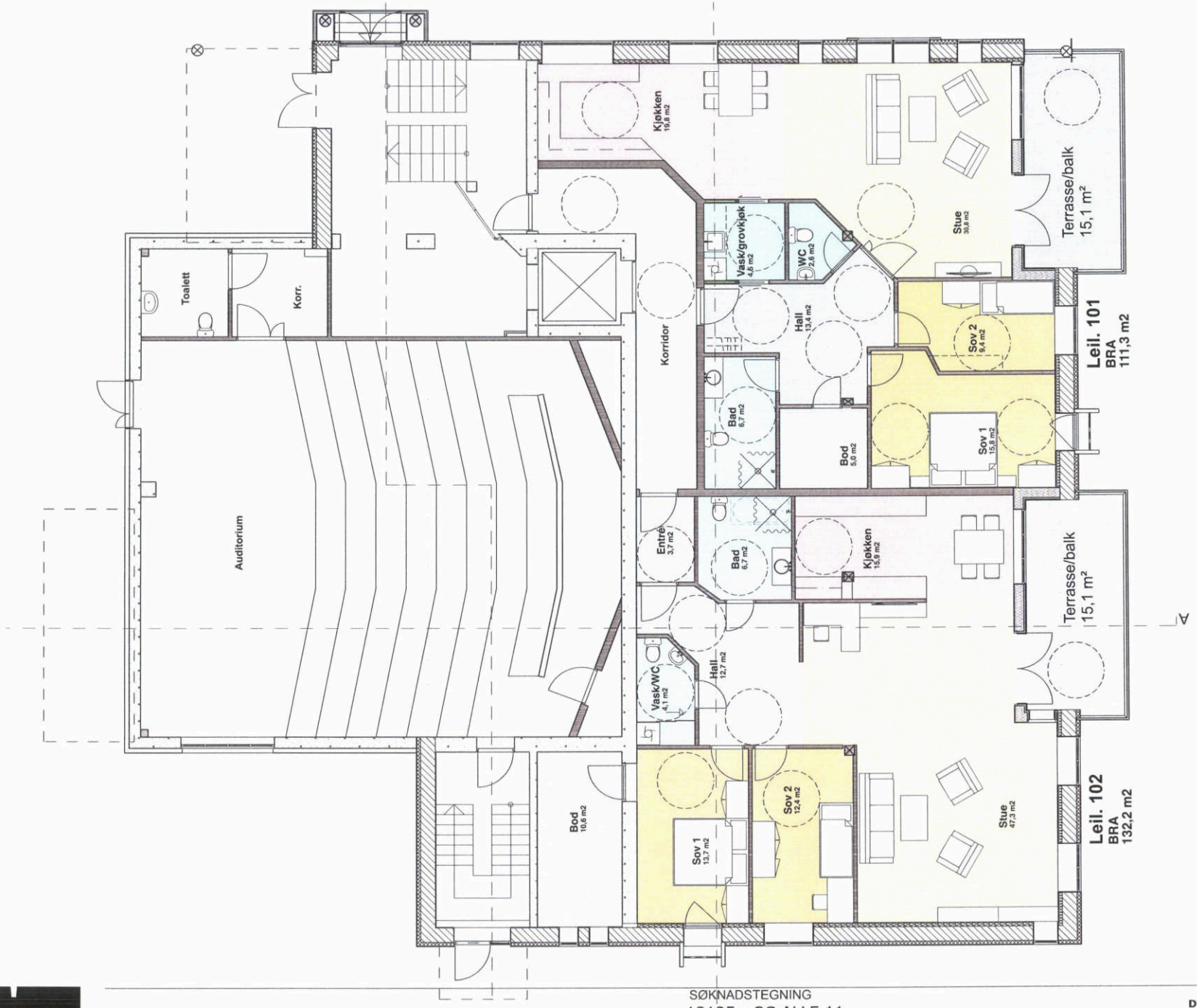
Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-01 Plan 1. Etasje

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

Stenseth Grimsrud arkitekter AS



SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-02 Plan 2. Etasje

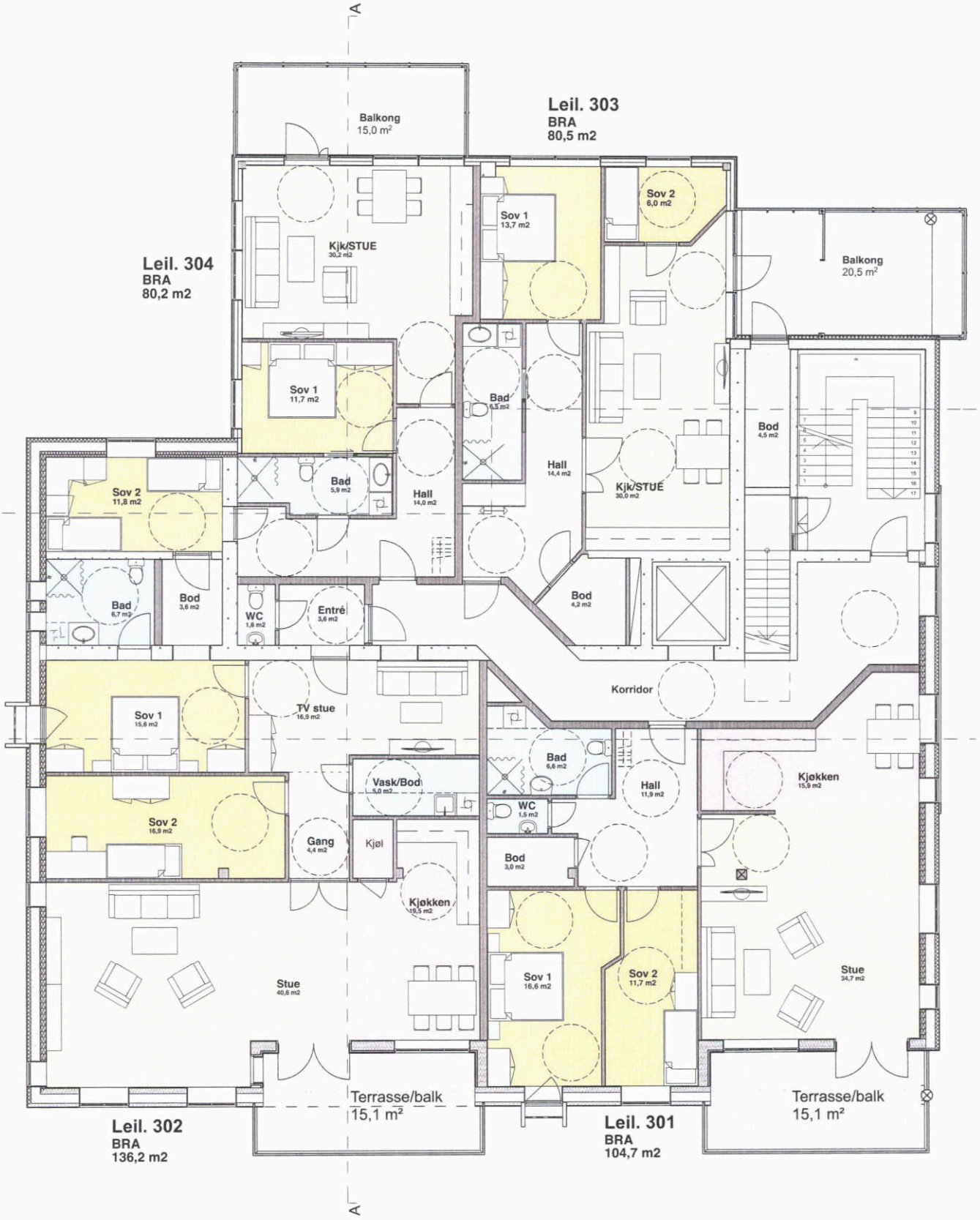
Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune

E-02

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

Stenseth Grimsrud arkitekter AS



SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-03 Plan 3. etasje

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-04 Plan 4. etasje

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-05

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-05 Plan Tak- leilighet

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

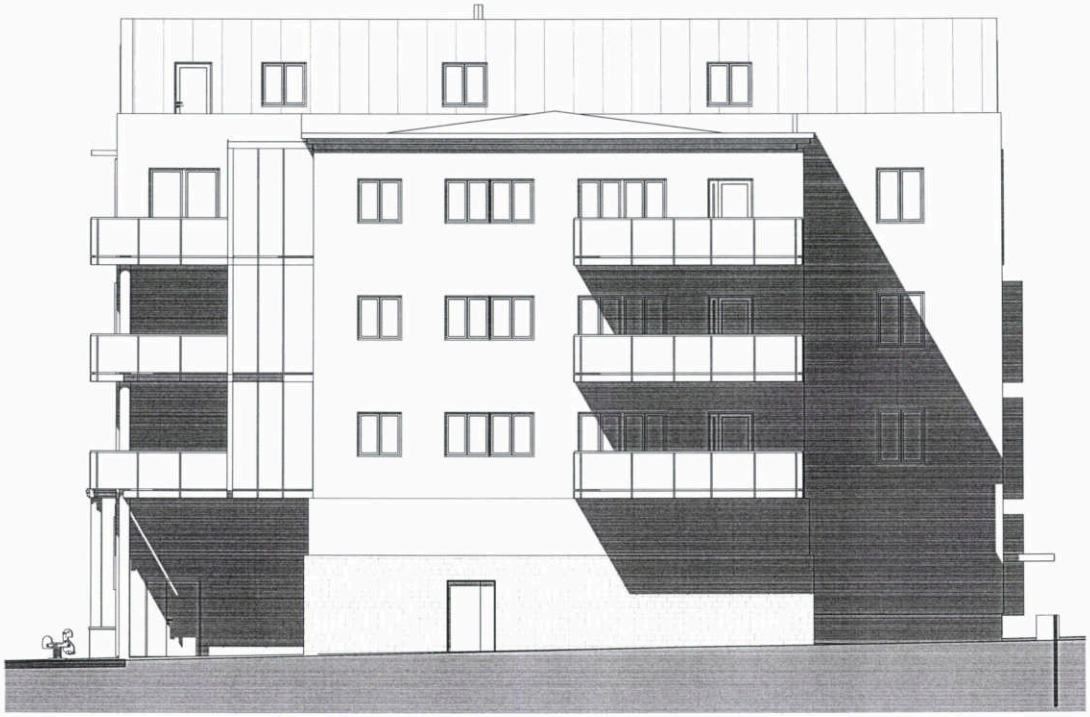
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-10 Fasade mot sør

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALTEGNEREGLE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-09 Fasade mot øst

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-11

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-11 Fasade mot nord

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

E-08 Fasade mot vest

Dato: 08.11.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALUTSKRIFT PÅ TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



NB! KOTEANGIVELSER ER HENTET FRA KOMMUNALT KART

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

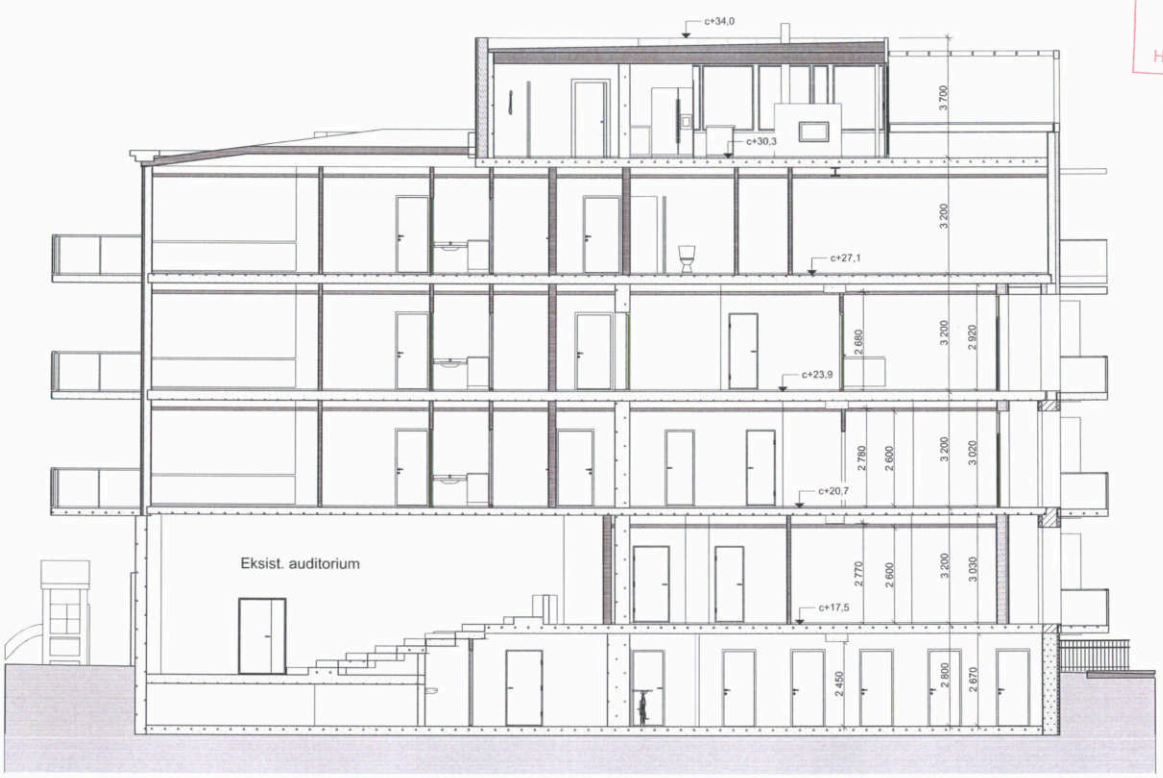
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-07 Snitt B

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSGRUNNLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALUTSKRIFT AV TEGNING A3

MOTTATT
08 NOV 2013
Halden kommune



NB! KOTEANGIVELSER ER HENTET FRA KOMMUNALT KART

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-06 Snitt A

Dato: 08.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

Halden kommune

Byggesak

Notat

Til:	Jonas Kruse Kjølstad
Fra:	Charlotte Scott Hult

Sak nr:	**Saksbehandler:**	**Dato:**
2013/7446-39	Charlotte Scott Hult	23.05.2019

Ber om uttalelse til søknad om frikjøp av parkeringsplass - Os Allé 11

I forbindelse med ombygging av Os Allé 11 fra forretning til 17 leiligheter søkes det om frikjøp av 1 parkeringsplass.

Det ble gitt rammetillatelse til tiltaket den 19.12.2013 med vilkår om at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke ville bli gitt før det forelå dokumentasjon om frikjøp av nødvendig parkeringsplass. Det er nå søkt om ferdigattest og i den forbindelse også om frikjøp av en parkeringsplass til gjesteparkering. Søknaden følger vedlagt.

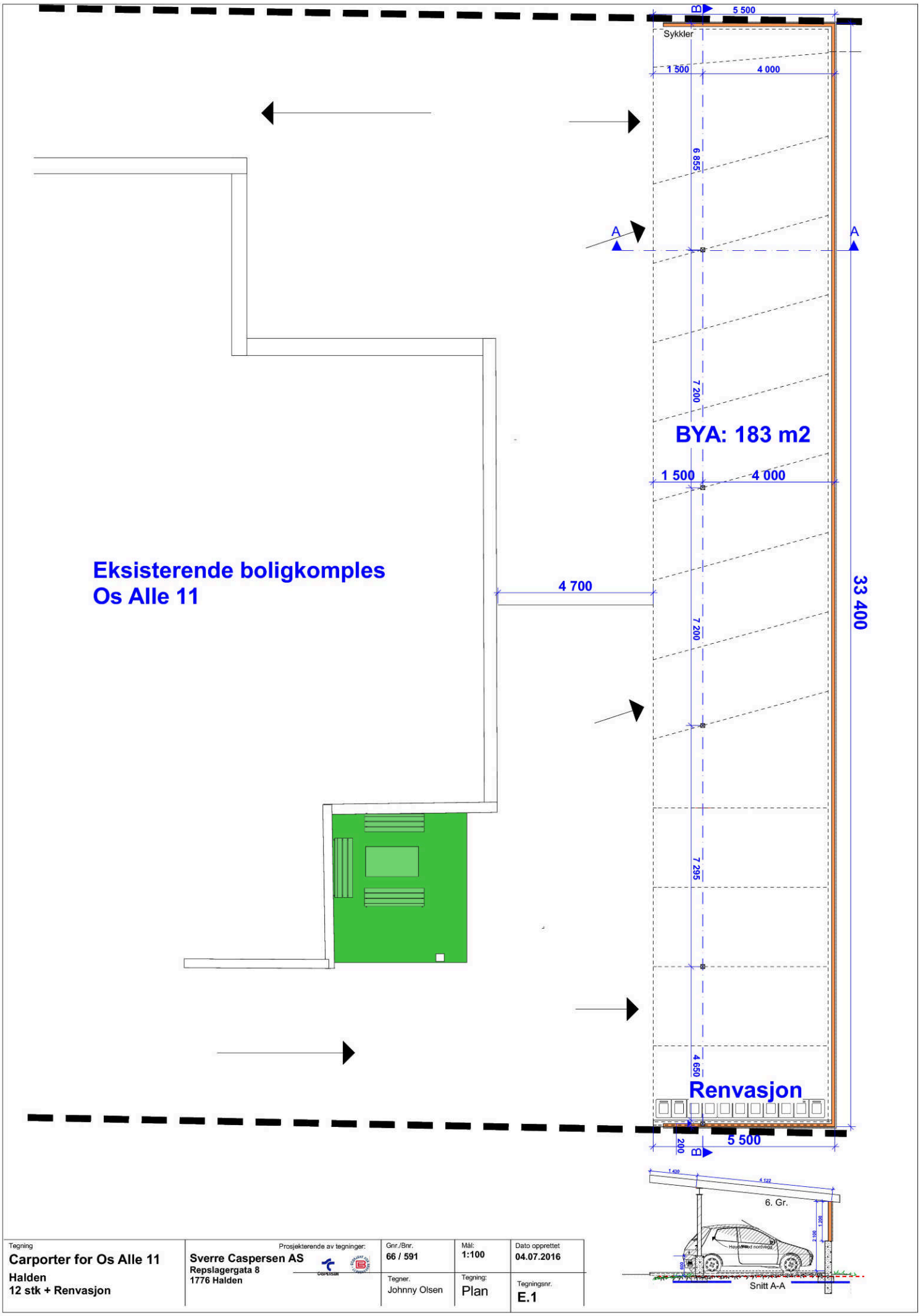
Vi ber om en tilbakemelding på denne søknaden.

Vennlig hilsen
Charlotte Scott Hult

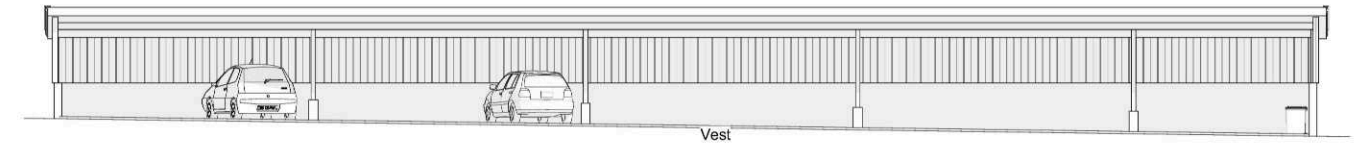
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

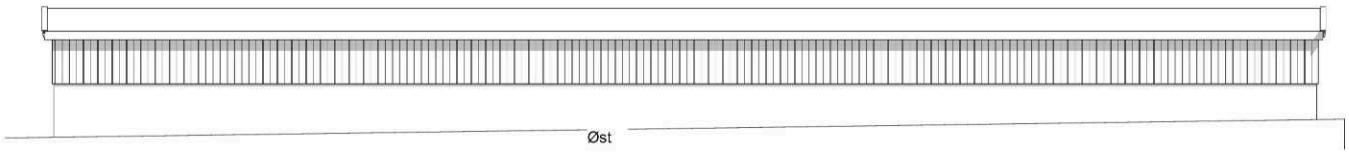


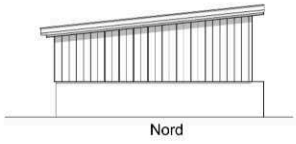
Tegning **Carporter for Os Alle 11** **Halden** **12 stk + Renvasjon**	Prosjekterende av tegninger: **Sverre Caspersen AS** Repslagergata 8 1776 Halden	Prosjektnr.	Dato opprettet **04.09.2016**	Gnr./Bnr. **66 / 591**	Mål: **1:500,** **1:150,00**	Tegningsnr. **D.1.**
		Fase.	Tegner. Johnny Olsen	Tegning: Situasjonskart		Rev. ID

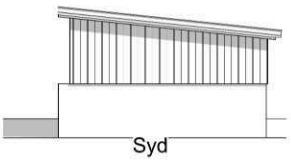


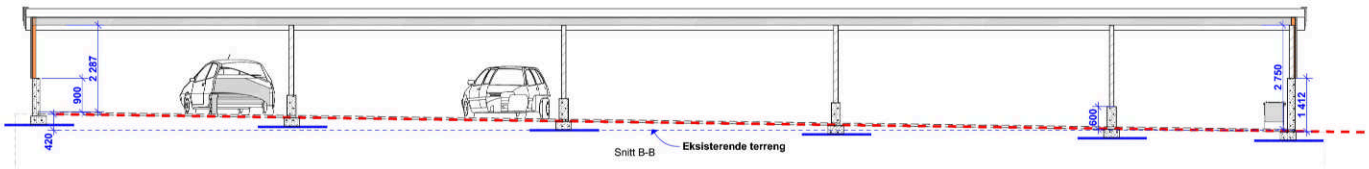
Tegning **Carporter for Os Alle 11** **Halden** **12 stk + Renvasjon**	Prosjekterende av tegninger: **Sverre Caspersen AS** **Repslagergata 8** **1776 Halden**	Gnr./Bnr. **66 / 591**	Mål: **1:100**	Dato opprettet **04.07.2016**
		Tegner. Johnny Olsen	Tegning: Plan	Tegningsnr. **E.1**

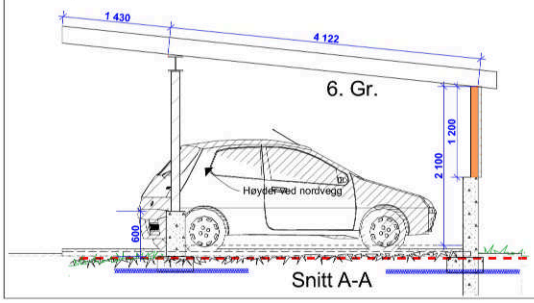












Tegning
Carporter for Os Alle 11
Halden
12 stk + Renvasjon

Prosjekterende av tegninger:
Sverre Caspersen AS
Repslagergata 8
1776 Halden

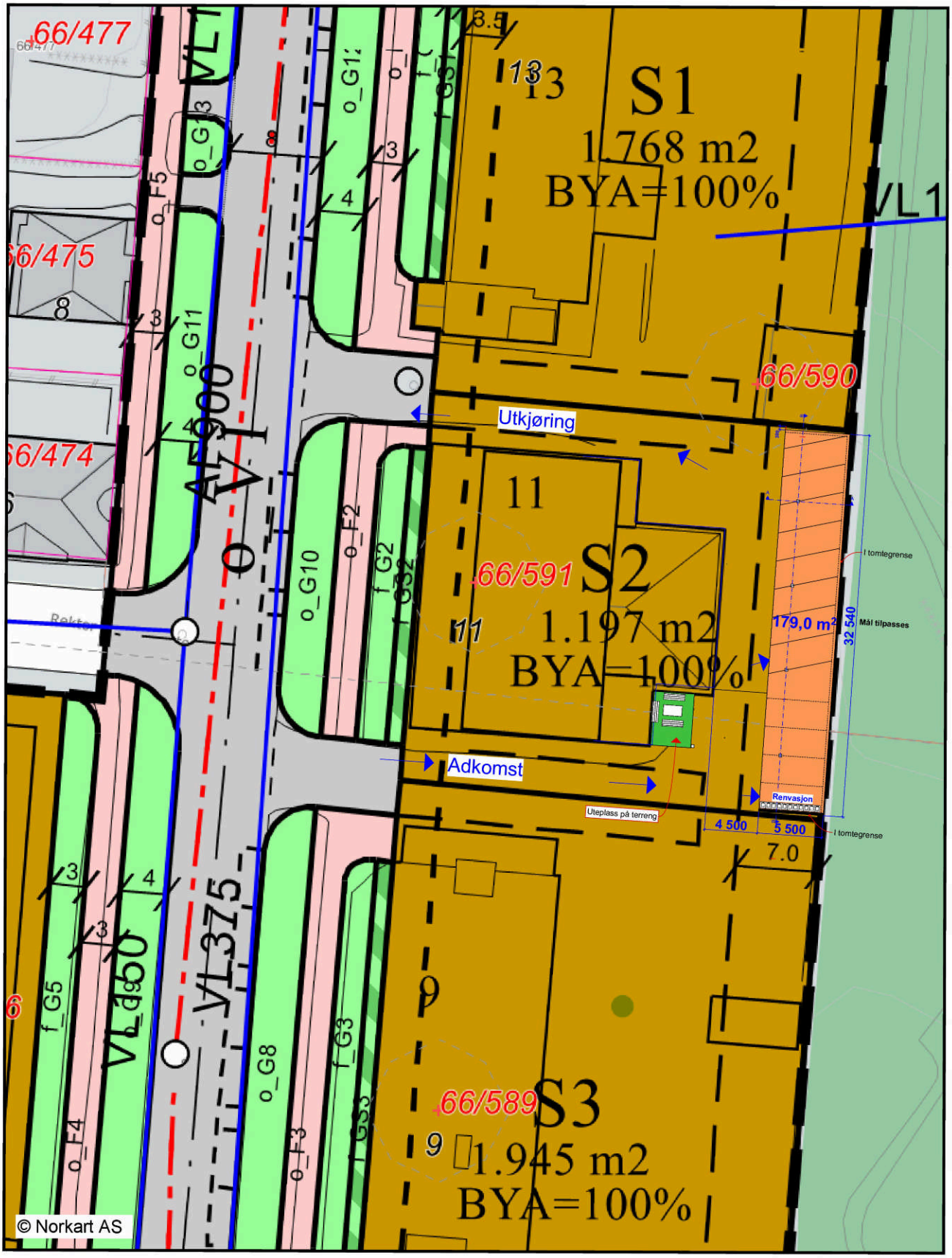
Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Snr.	Mål:	Tegningsnr.
	04.07.2016	**66 / 591**	**1:100, 1:50**	**E.2**
Fase:	Tegner: Johnny Olsen	Tegning: Fasader og snitt		Rev. ID

Os alle 11. 66/591

1:500

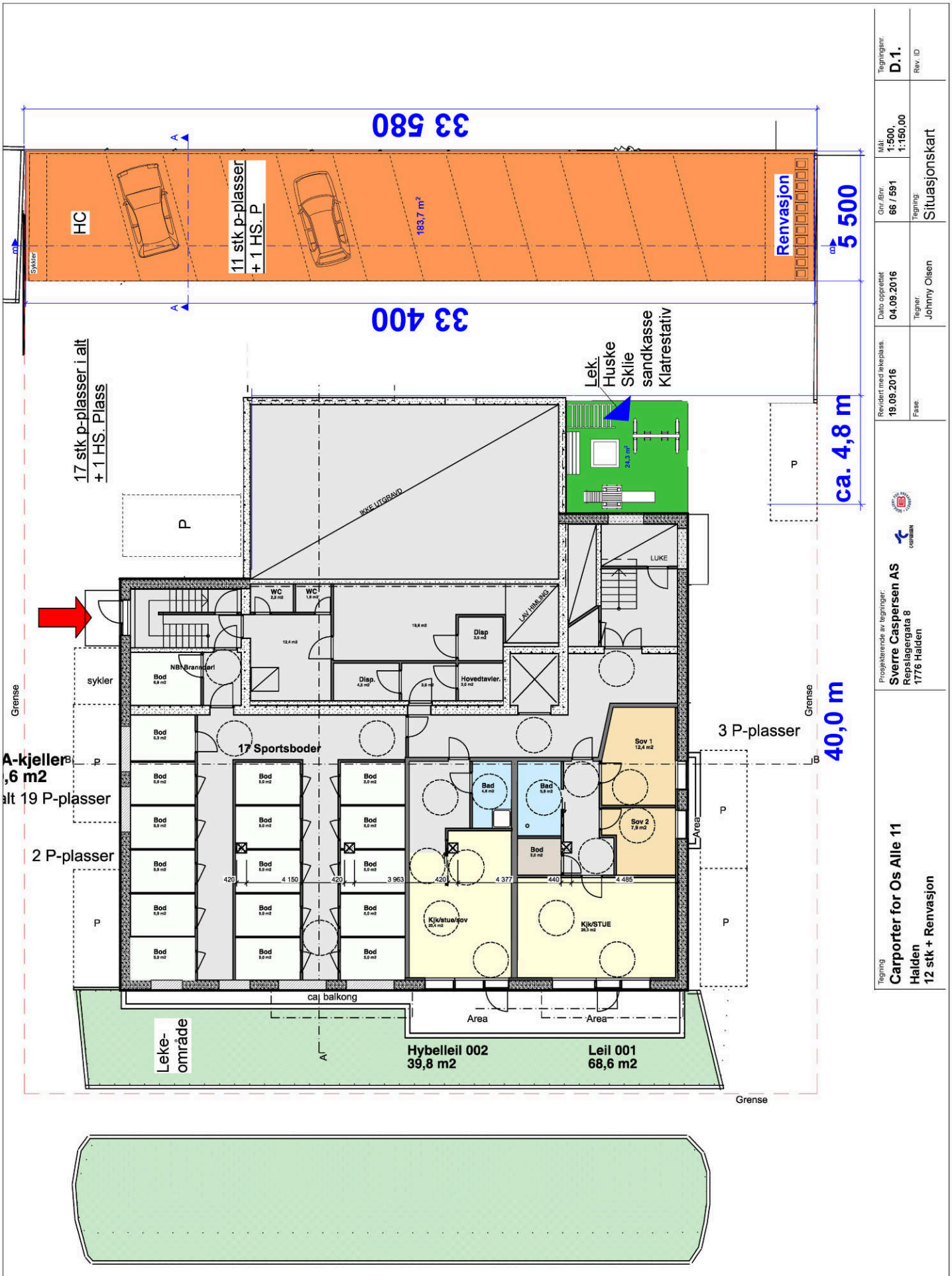
09.06.2016

N



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig. Videresalg av kartdata fra denne kartløsning er ikke tillatt.

Tegning **Carporter for Os Alle 11** **Halden** **12 stk + Renvasjon**	Prosjekterende av tegninger: **Sverre Caspersen AS** **Repslagergata 8** **1776 Halden**	Prosjektnr.	Dato opprettet **04.07.2016**	Gnr./Bnr. **66 / 591**	Mål: **1:333,33**	Tegningsnr. **F.1.**
		Fase.	Tegner. Johnny Olsen	Tegning: Områdekart		Rev. ID

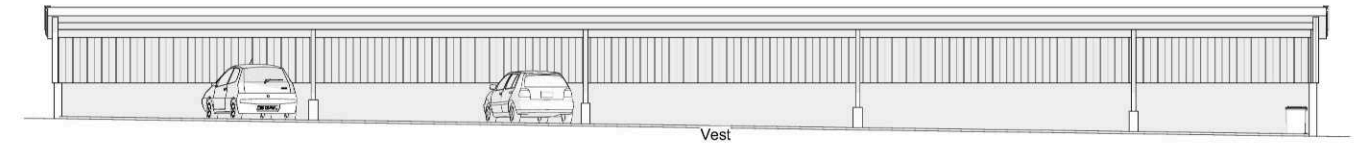


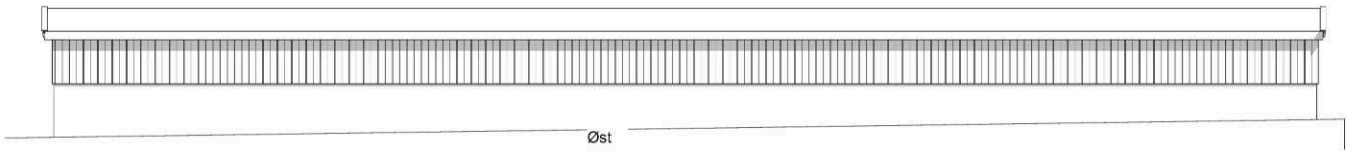
Tegningsnr. D.1.
Rev. ID
Mål: 1:500, 1:150,00
Gnr./Bnr. 66 / 591
Tegning: Situasjonskart
Dato opprettet 04.09.2016
Tegner: Johnny Olsen
Revidert med lekeplass. 19.09.2016
Fase:

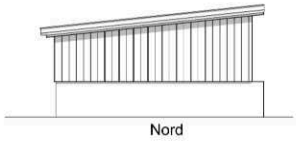
Prosjekterende av tegninger:
Sverre Caspersen AS
Repslagergata 8
1776 Halden

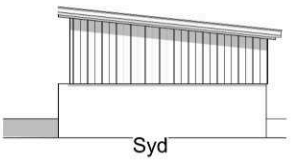
Tegning
Carporter for Os Alle 11
Halden
12 stk + Renvasjon

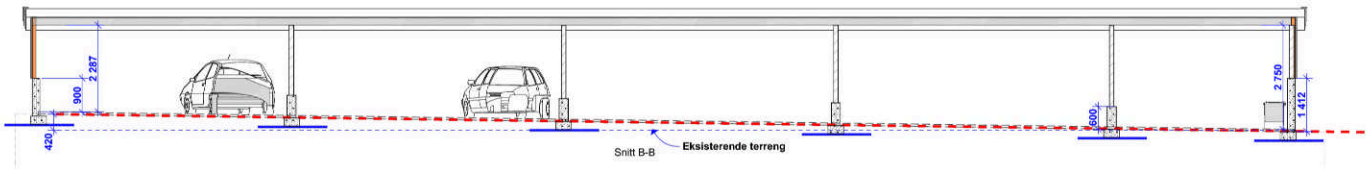
SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

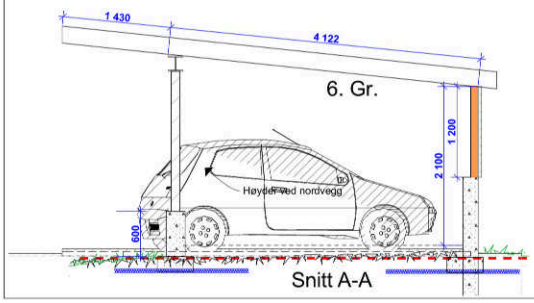








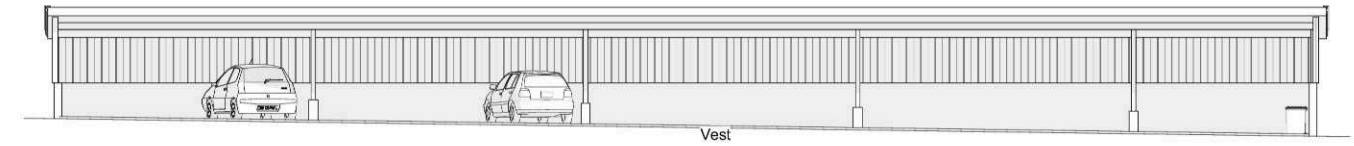


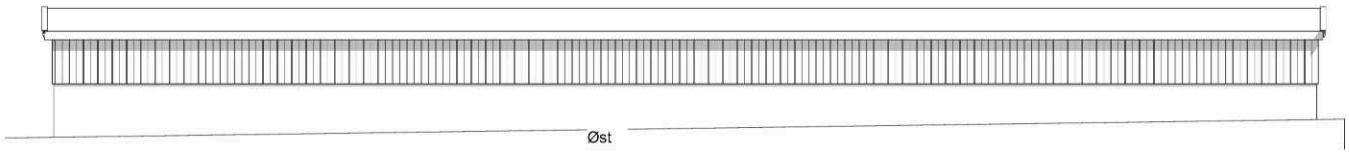


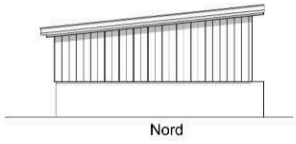
Tegning
Carporter for Os Alle 11
Halden
12 stk + Renvasjon

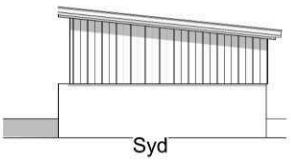
Prosjekterende av tegninger:
Sverre Caspersen AS
Repslagergata 8
1776 Halden

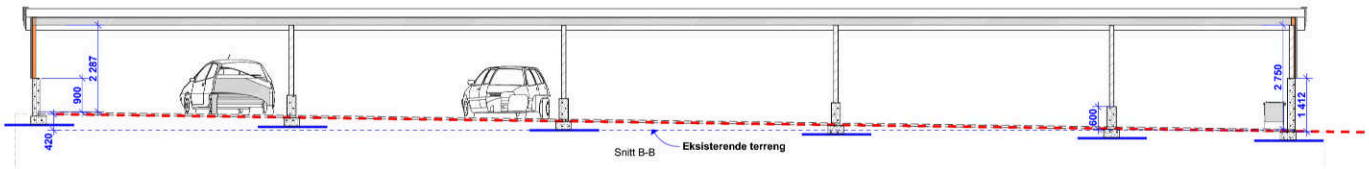
Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Snr.	Mål:	Tegningsnr.
	04.07.2016	**66 / 591**	**1:100, 1:50**	**E.2**
Fase:	Tegner: Johnny Olsen	Tegning: Fasader og snitt		Rev. ID

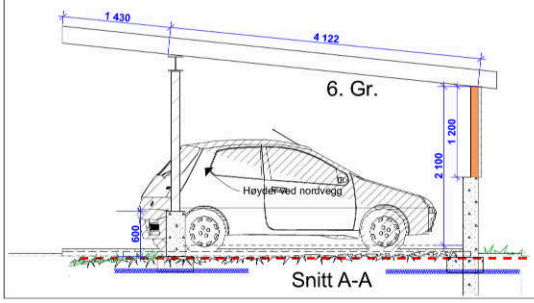








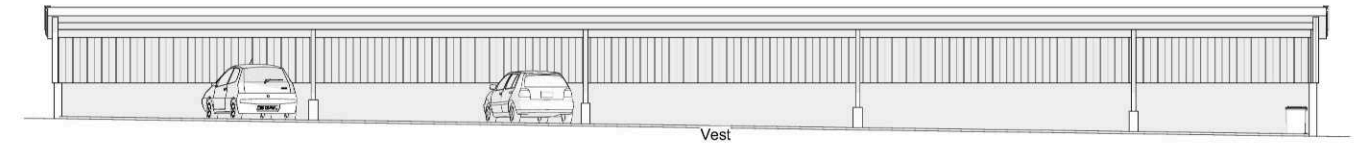


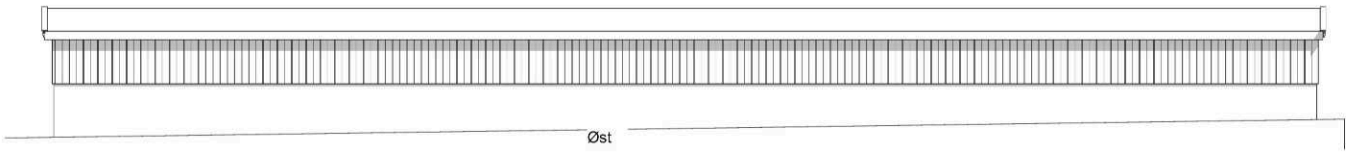


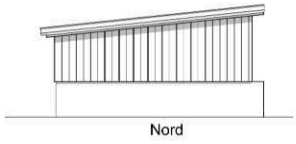
Tegning
Carporter for Os Alle 11
Halden
12 stk + Renvasjon

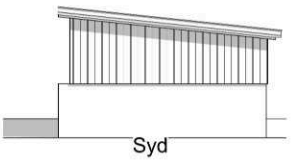
Prosjekterende av tegninger:
Sverre Caspersen AS
Repslagergata 8
1776 Halden

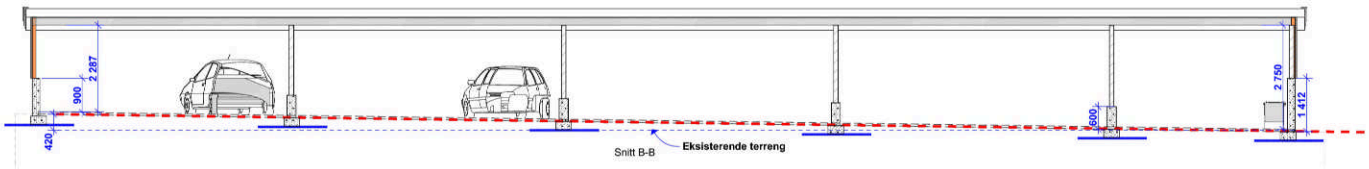
Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Snr.	Mål:	Tegningsnr.
	04.07.2016	**66 / 591**	**1:100, 1:50**	**E.2**
Fase:	Tegner: Johnny Olsen	Tegning: Fasader og snitt		Rev. ID

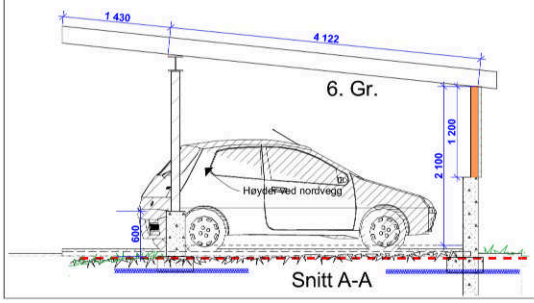








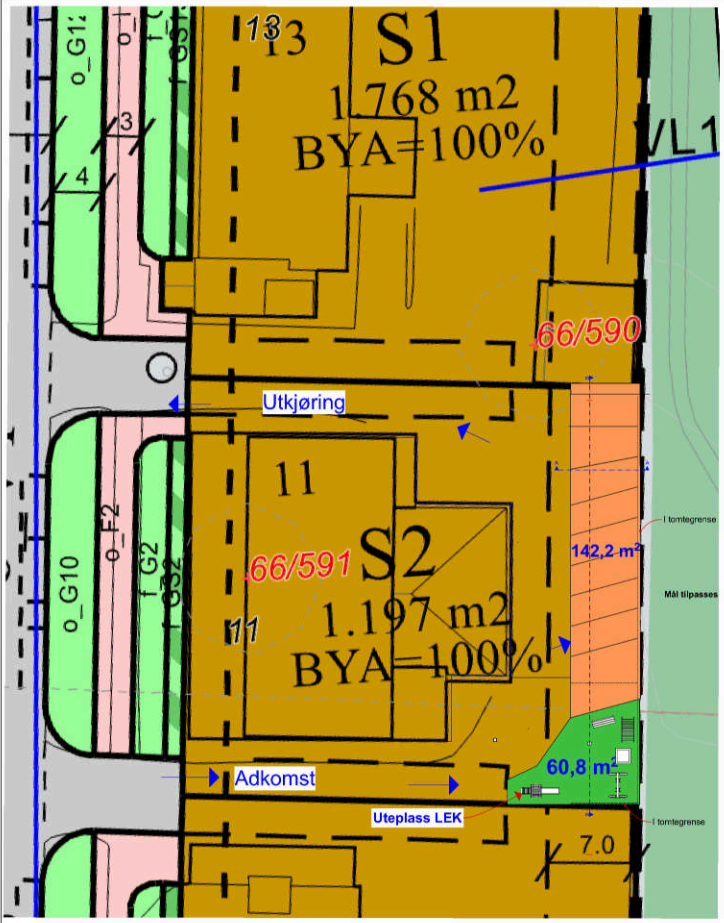


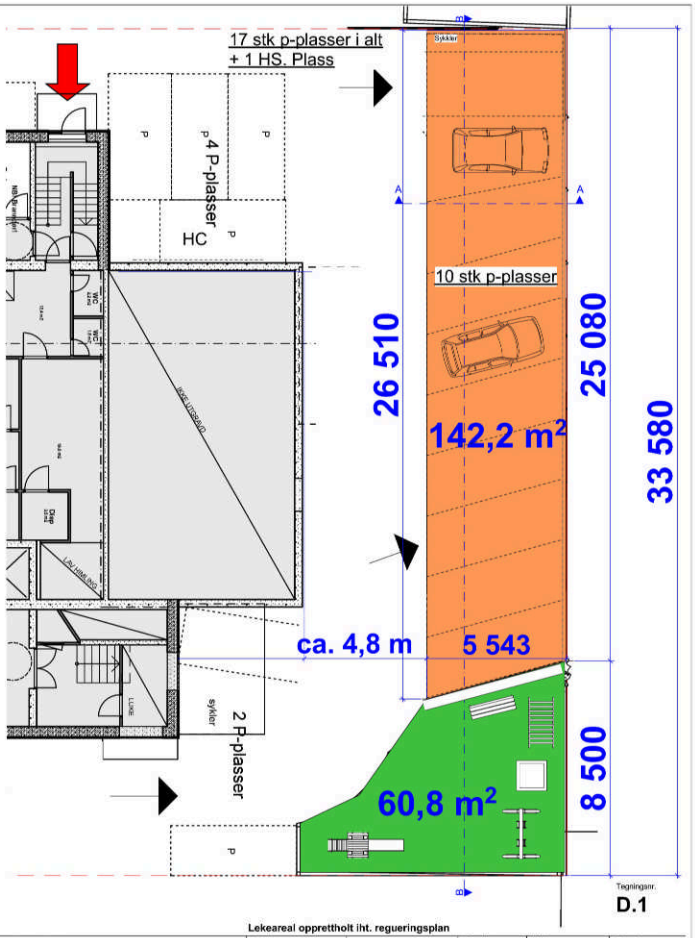


Tegning
Carporter for Os Alle 11
Halden
12 stk + Renvasjon

Prosjekterende av tegninger:
Sverre Caspersen AS
Repslagergata 8
1776 Halden

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Snr.	Mål:	Tegningsnr.
	04.07.2016	**66 / 591**	**1:100, 1:50**	**E.2**
Fase:	Tegner: Johnny Olsen	Tegning: Fasader og snitt		Rev. ID





Tegningsnr.
D.1

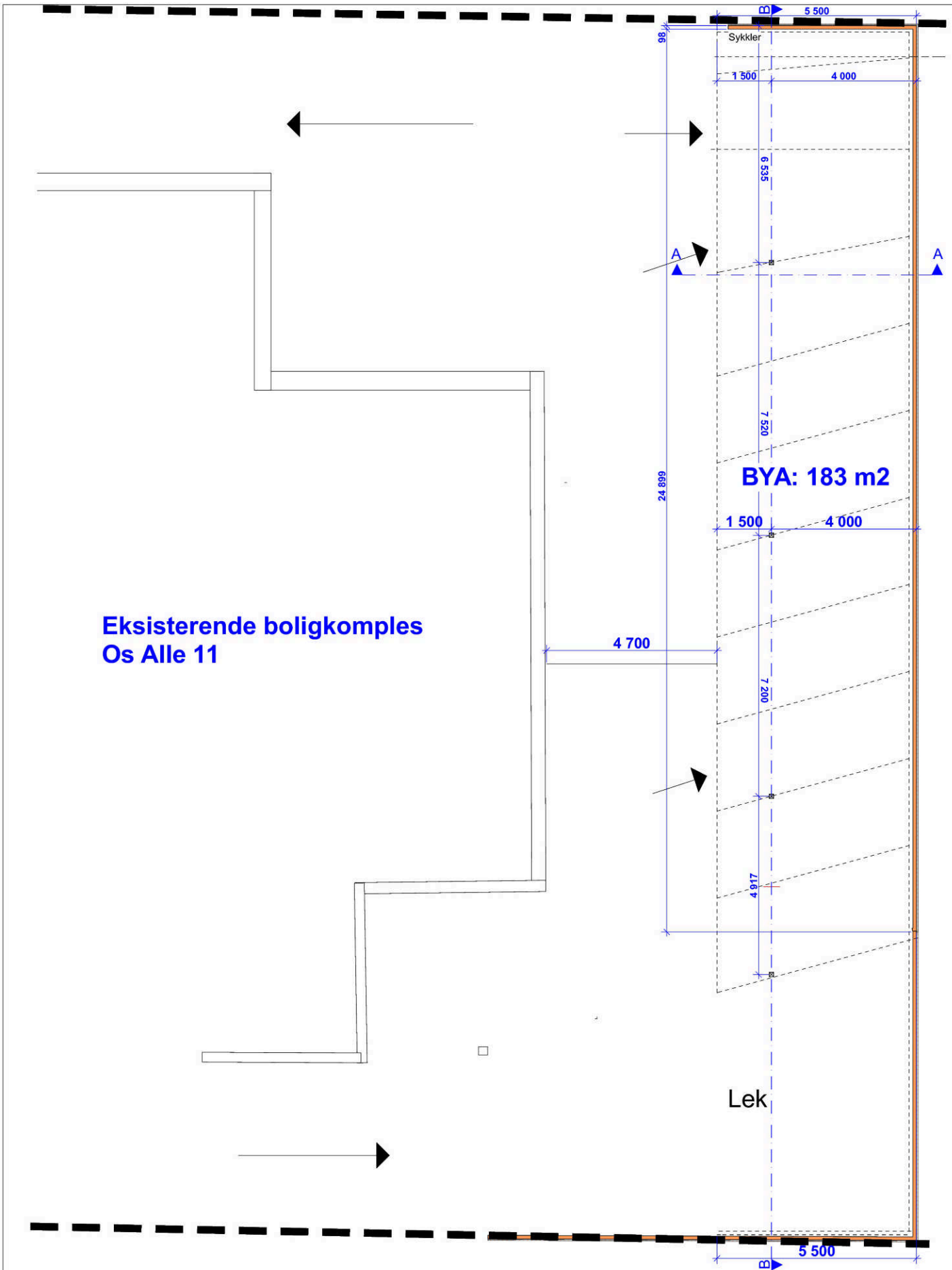
Lekeareal opprettholt iht. regueringsplan

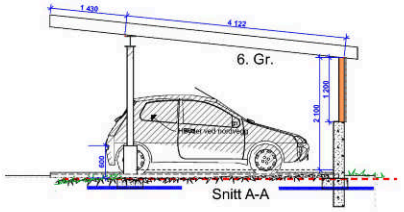
Tegningsnr.
D.2

Tegning
Carporter for Os Alle 11
Halden
10stk + Renvasjon

Prosjekterende av tegninger:
Sverre Caspersen AS
Repslagergata 8
1776 Halden

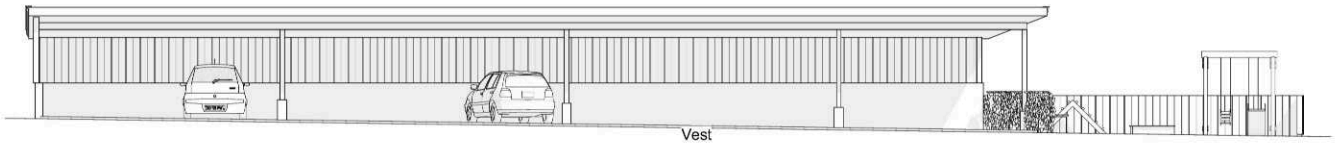
Revidert med lekeplass.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
28.02.2017	04.09.2016	66 / 591	1:150,00, 1:300,00	D.1. og D.2
Fase.	Tegner.	Tegning:		Rev. ID
	Johnny Olsen	Situasjonskart		

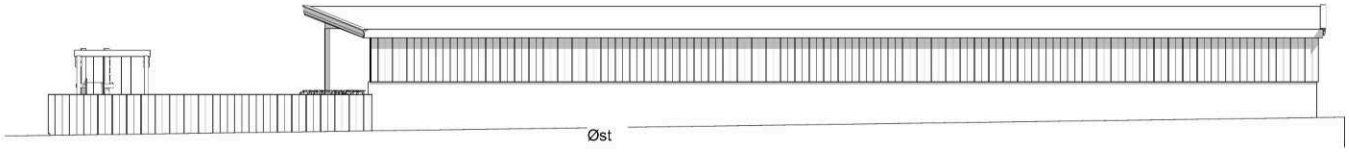




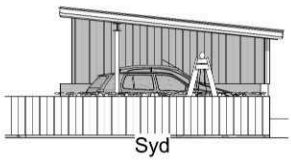
Dato revidert
28.02.2017

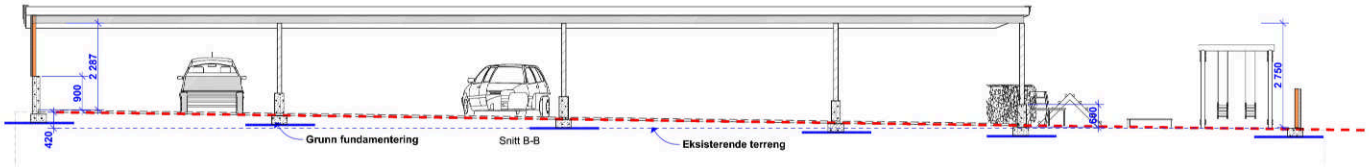
Tegning **Carporter for Os Alle 11** **Halden** **10 stk**	Prosjekterende av tegninger: **Sverre Caspersen AS** **Repslagergata 8** **1776 Halden**	Gnr./Bnr. **66 / 591** Tegner. Johnny Olsen	Mål: **1:100** Tegning: Plan	Dato opprettet **04.07.2016** Tegningsnr. **E.1**

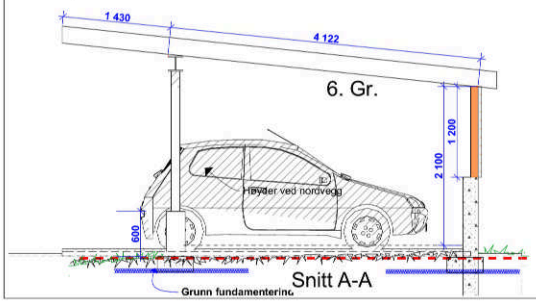






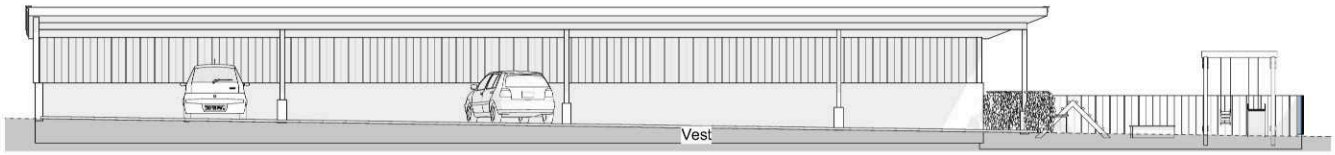


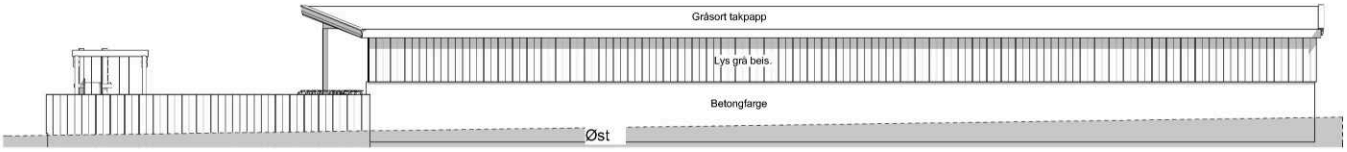


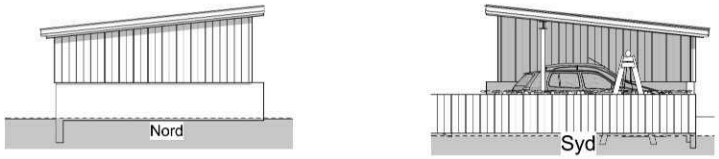


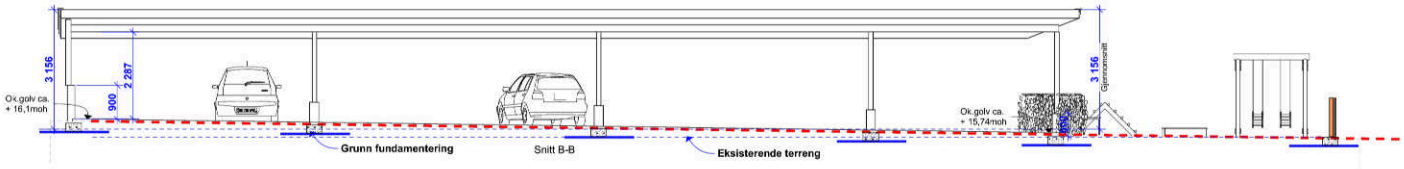
Dato revidert:
28.02.2017

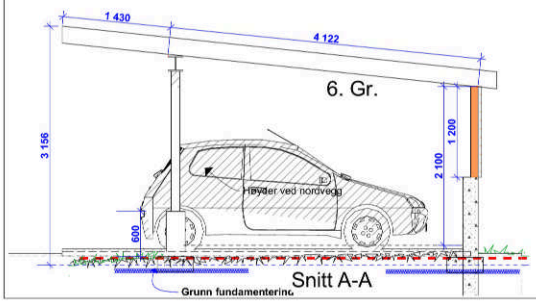
Tegning **Carporter for Os Alle 11** **Halden** **10 stk**	Prosjekterende av tegninger: **Sverre Caspersen AS** **Repslagergata 8** **1776 Halden**	Prosjektnr.	Dato opprettet **04.07.2016**	Gnr./Snr. **66 / 591**	Mål: **1:100, 1:50**	Tegningsnr. **E.2**
		Fase.	Tegner: Johnny Olsen	Tegning: Fasader og snitt		Rev. ID

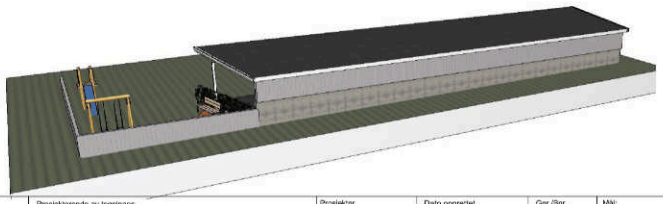












Dato revidert:
28.02.2017

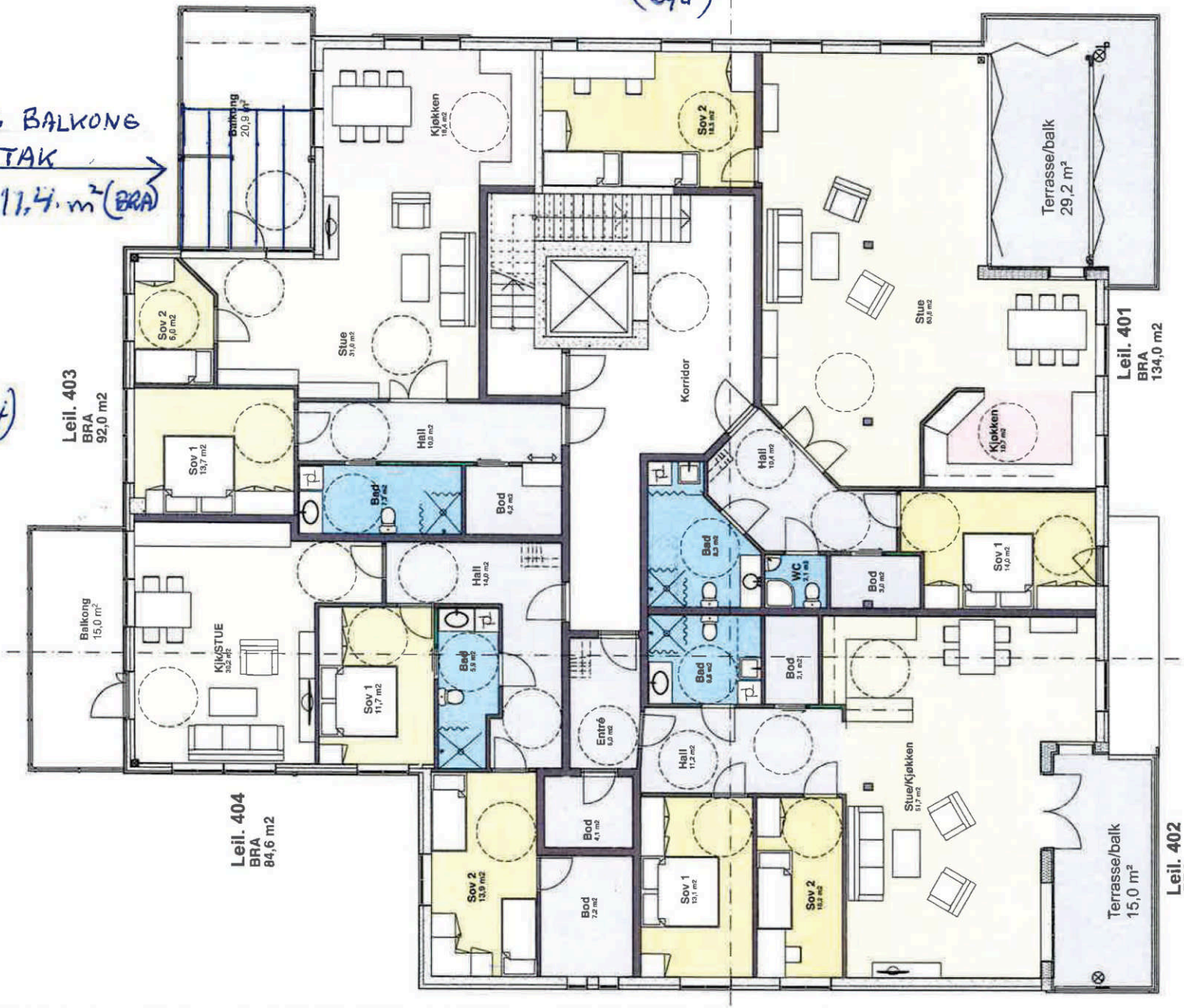
Tegning: **Carporter for Os Alle 11** **Halden** **10 stk**	Prosjekterende av tegninger: **Sverre Caspersen AS** **Repslagergata 8** **1776 Halden**	Prosjektnr.	Dato opprettet: **04.07.2016**	Gnr./Snr.: **66 / 591**	Mål: **1:100, 1:50, 1:3,33**	Tegningsnr.: **E.2**
		Fase.	Tegner: Johnny Olsen	Tegning: Fasader og snitt		Rev. ID

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

(Syd)

E-04

INNGLASSING BALKONG
VEGGER OG TAK
3,7 x 3,1 = 11,4 m² (BRA)



(Øst)

1

E.1
INNGLASING BALKONG
FOR
TOVE KJELLIN
ØS ALLE. 11
PLAN 4. 8/12-2017

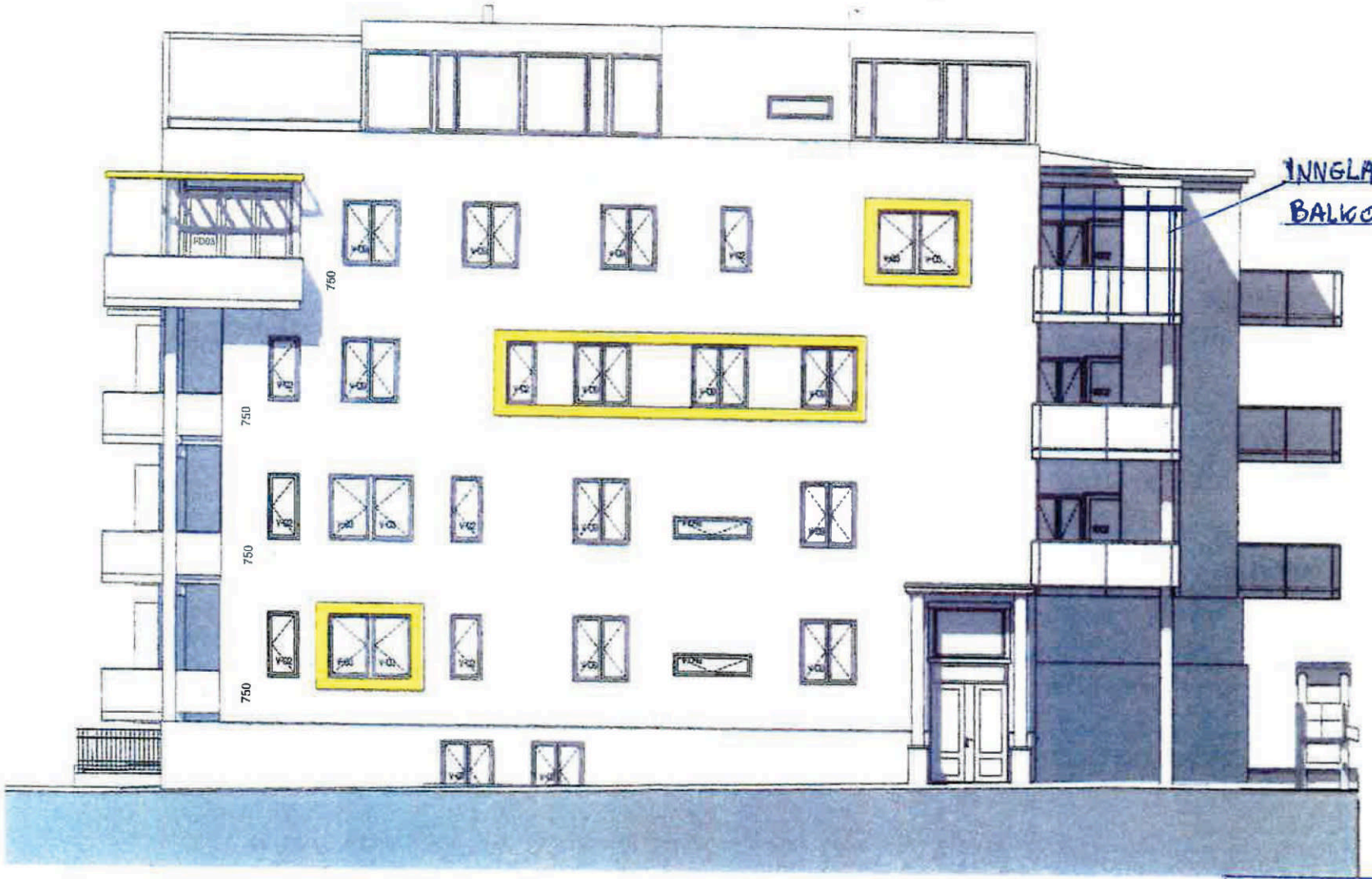
Stensath Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-04 Plan 4. etasje Nord

Dato: 06.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSGRUNNLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3



E.2

TOVE KJELLIN
OS ALLE 11
FASADE SØR
REV.08.12.2017 J.O
REV 15.10.2014 groo/JTG
REV 05.05.2014 groo/JTG
REV 30.04.2014 Div korr vinduer groo/JTG

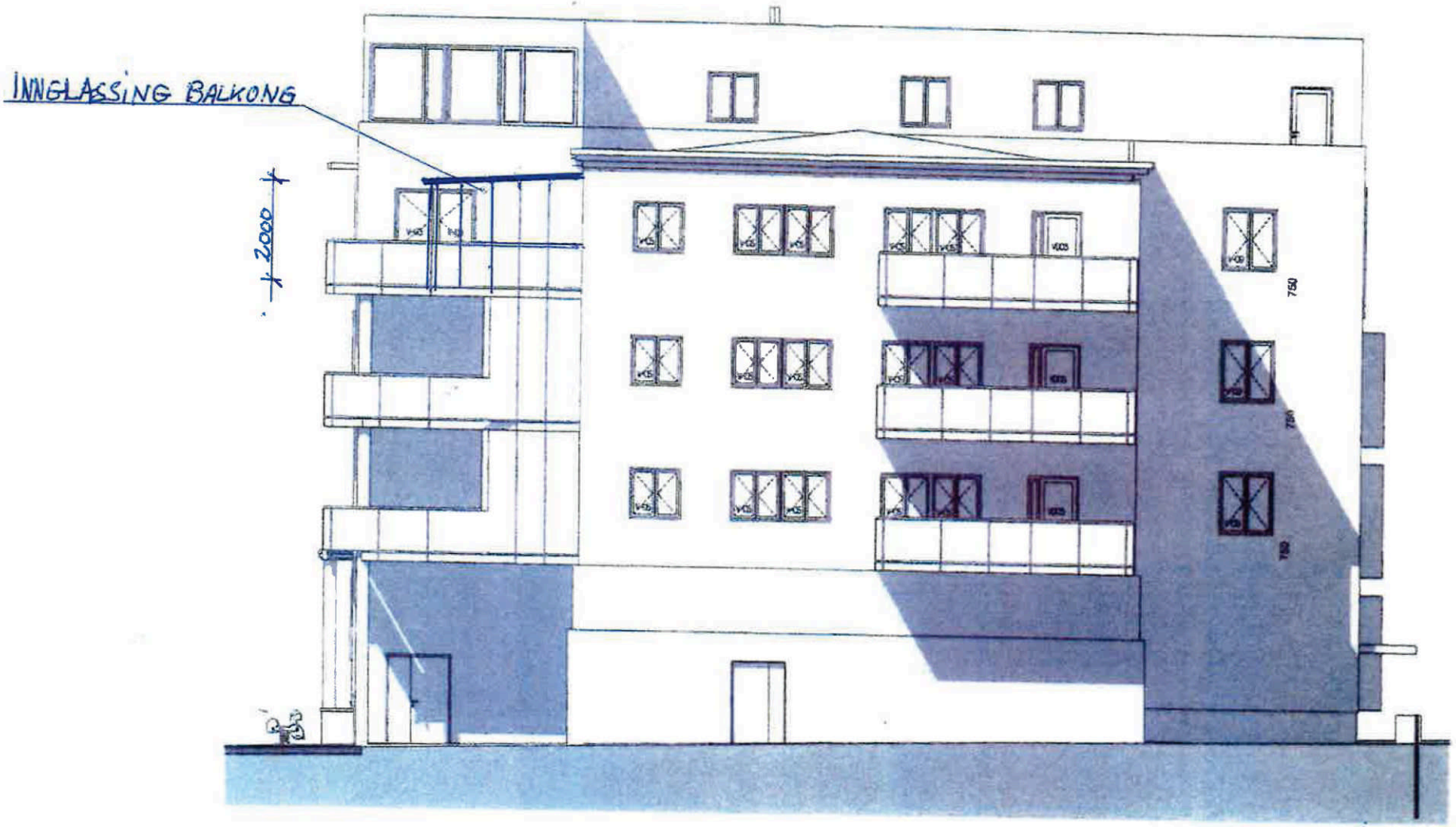
SGA
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

ETTER ONGJØRING

E-10 Fasade mot sør

Dato: 26.06.2014
Mål: 1:100
Tegn.: groo
Kontr.: Arkitekt Jon Tore Grimsrud



E.3

TOVE KJELLIN

OS ALLE 11.

FASADE ØST

REV. 08.12.2017. J.O

REV 05.05.2014 groo/JTG

REV 30.04.2014 Div korr vinduer groo/JTG

Steenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING

13125 - OS ALLE 11

ETTER OMGJØRING

E-09 Fasade mot øst

Dato: 26.06.2014

Mål: 1:100

Tegn.: groo

Kontr.: Arkitekt Jon Tore Grimsrud

UTEPLASSEN

Uteplassen.no AS
Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Tel: 69 31 84 25
Fax: 69 31 86 26

Tilbud

PARTIER

Projekt: 802027r0

Status: Offert
Reg.datum: 27.10.2017
Vår ref: Tor Arne Borg
Mottaget per: Telefon

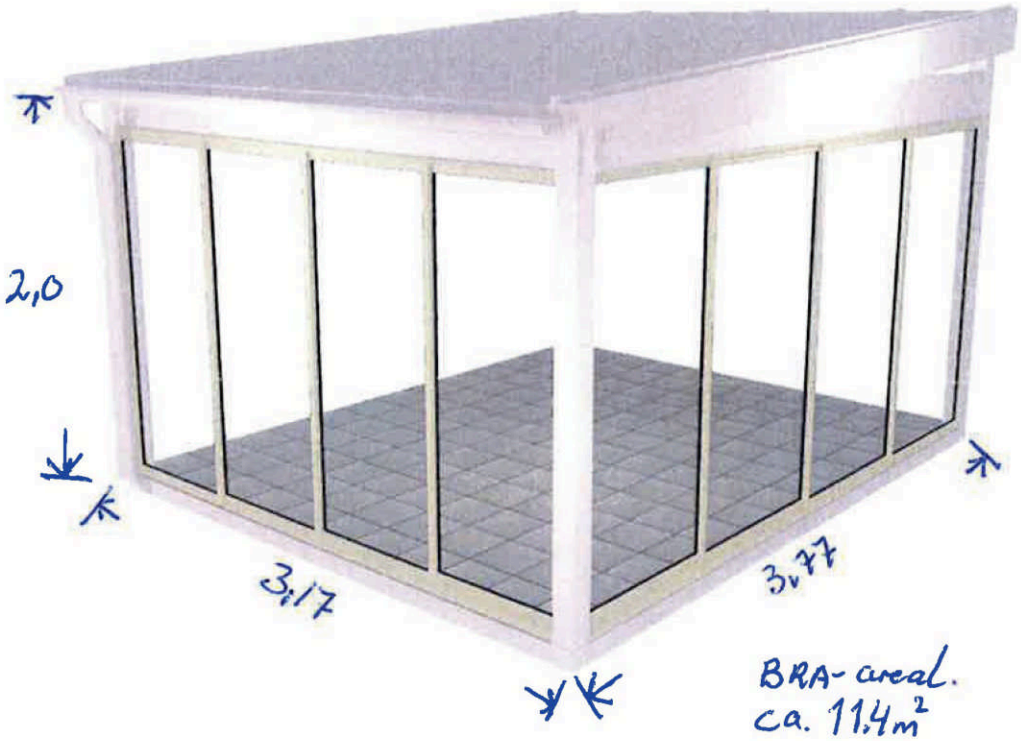
Kund: 99539305
Tove Kjellin

Märke:
Er ref:

Lev adress:

Norge

Lev. sätt: Hämtas



Tove Kjellin-802027r0

E.4

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3



E.5

Stensøth Grimsrud arkitekter AS

SØKNADSTEGNING
13125 - OS ALLE 11

E-04 Plan 4. etasje

Dato: 06.11.2013
Mål: 1:100
Tegn.:groo
Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

TEGNINGSANSVARLIG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3



E.6

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

13125 - OS ALLE 11

E-09 Fasade mot øst

Dato: 01.11.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

Halden kommune

Byggesak

Sverre Caspersen AS
Repslagergt. 8
1776 HALDEN

Att. Johnny Olsen

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2013/7446-40	066/0591	Charlotte Scott Hult, 47 47 61 21	23.05.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 21.05.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring/ ombygging fra industri/ kontor/ skole til 17 leiligheter - BYA 796 m² og BRA 2585 m²

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Os Allé 11, 1777 HALDEN	066	0591		

Rammetillatelse fattet i vedtak den 11.11.2013, vedtaksnr: PS 2013/103 med etterfølgende igangsettingstillatelser og endringstillatelser.
Midlertidig brukstillatelse fattet i vedtak den 22.01.2015 og 12.03.2015.

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

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

Avfallsbeholder
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon, kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

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

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Charlotte Scott Hult
juridisk rådgiver - byggesaksbehandler

Kopi til:

Mona Øraas	Geodata
Willy Elders	Miljø og landbruk
Kawa Sadeq	Kommunalteknikk
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Siri Lindberg	Økonomi og plan
Per Olaussen	Renovasjon
Mona Bech	Økonomi og plan

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM ERIK MYHRE
FUGLESANGEN 15 H0101
1792 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 66 Bnr 591 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Os allé 11, 1777 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 885 289
Som sekundærbolig:	kr 3 541 155

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Os allé 11

Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	2 min 0.1 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	21 min 1.5 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	23 min 1.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	24 min 1.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 0.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirkegården Linje 32, 35	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	12 min 1 km

BARNEHAGER

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min 0.9 km
Festningsgata Menighets barnehage ... 32 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Busterudgate	6 min
Coop Extra Halden	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tista Senter	11 min
Apotek 1 Svanen Halden	7 min
Halden Vinmonopol	11 min

SPORT

Os skole	2 min
Rødsberg ungdomsskole	7 min
SKY Fitness Halden	7 min
Timeout Energy Club	8 min

«Nære sentrum, og nære jobben.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

—

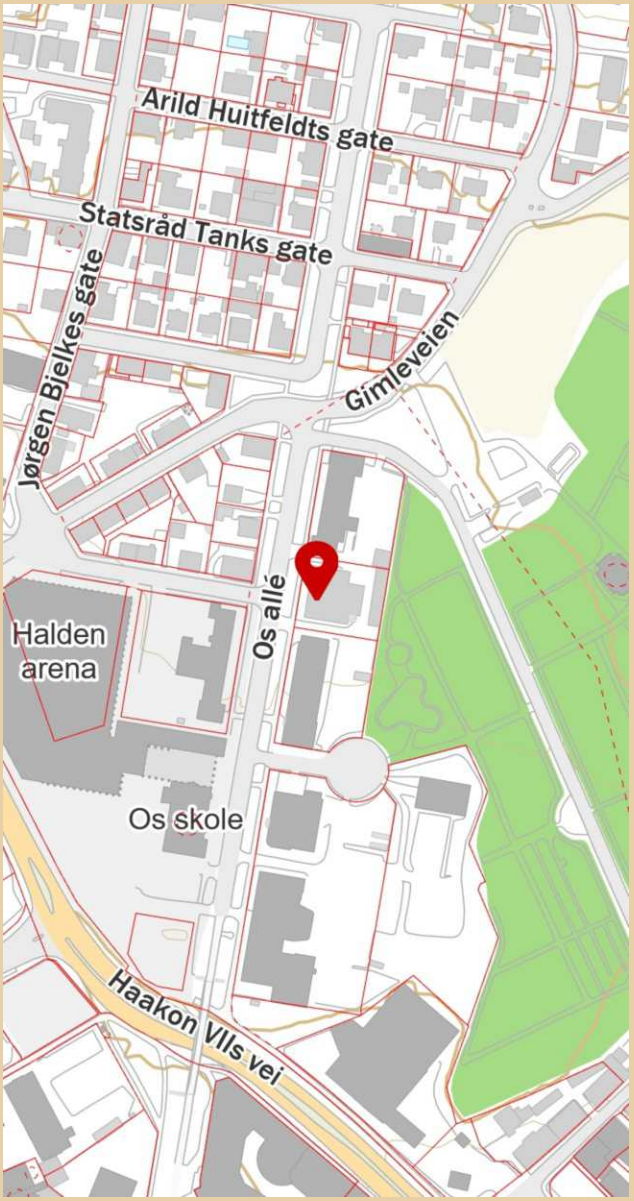
Trafikk
Lite trafikk 79/100

—

Støynivået
Lite støynivå 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Os allé 11, 1777 Halden
Gnr. 66, Bnr. 591, Snr. 12, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

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

E-post: kim.myhre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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