Batterifabrikken

HALDEN

ØSTBY EIENDOM AS

Innhold

Om Batterifabrikken

4 LEILIGHETENE

12 VALGMULIGHETER

14 BELIGGENHETEN

16 MILJØPERSPEKTIVET

18 FUTUREHOME

20 TILGJENGELIGHET

22 HISTORISK PERSPEKTIV

26 HOBBYROM

Praktiske opplysninger

29 SITUASJONSKART

30 FASADER

32 PLANTEGNINGER

45 ARKITEKTEN

54 TOPPETASJEN

58 MEGLER

59 LEVERANSEBESKRIVELSE

Alle bilder av og i bebyggelsen er 3D animerte illustrasjoner som veiledende skal illustrere bebyggelsens utforming og uttrykk. Avvik kan forekomme mht. overflater og detaljer av bygningsmessig- og plasseringsmessig art.

Moderne. Rustikt. Unikt.

LEILIGHETENE

De åpne rommene med god takhøyde gir mange innrendingsmuligheter. Illustrasjon fra leilighet 401.

1

NÅR MAN KOMBINERER moderne løsninger med gammelt og industrielt blir resultatet varmt, sjarmerende og unikt.

Moderne løsninger og åpne rom gir en følelse av mye plass og mulighet til å sette sitt eget særpreg på leiligheten. Kombinert med bærekraftige og miljøvennlige løsninger. Det beste fra gammelt og nytt gir et spennende og moderne resultat. Et hjem det er godt å komme tilbake til - og bokstavelig talt lade batteriene.

Kombinasjon av Batterifabrikkens historiske mursteinsfasade og det nyeste innen byggteknikk gir lyse, åpne leiligheter med særpreg og atmosfære. Den varme mursteinen balanseres av tregulv eller betongslipte evigvarende gulv, lyse flater med kontrastvegger, stål og glass.

1. Alle leilighetene leveres med delikate og funksjonelle kjøkken levert av Mesterkjøkken eller i tilsvarende kvalitet, i fargene hvit, sort eller grå. Illustrasjon fra leilighet 102.

2. Åpen stue og kjøkkenløsning gir god dynamikk og gir mulighet for å samles under matlaging. Illustrasjon fra leilighet 102.

3. Prosjektleder Simen Østby fra Østby Eiendom AS.

1

Leilghetene får god takhøyde og godt lysinnslipp

Romfølelsen forsterkes av takhøyden, som varier fra 2,60 til 3,25m. Enkelte leiligheter har mulighet for praktisk mesanin til ekstra soveplass og lagring.

Alle de 19 selveierleilighetene har egen veranda eller terrasse – hvorav flere med tak og glassvegger.

Toppetasjen består av to leiligheter med innglasset uterom og store, solrike takterrasser. Nydelig utsikt til fjorden, festningen og store deler av byen. Ved å bo på byggets tak har du også mulighet for ildsted.

Her bor du i moderne og lyse leiligheter der det beste fra fortid og fremtid møtes. Her blir smarthus-teknologi og grønne løsninger kombinert med

1. Vinduer: **Leilighetene får flotte industrielle vinduer i aluminium og tre, med 3-lags isolerglass, i fargen Grafittgrå. Illustrasjon fra leilighet 303.**

2. Gulv: **Leilighetene i første-etasje får et morderne uttrykk med slipt betonggulv med synlig innslag av steinstruktur.**
Øvrige leiligheter blir levert med vakre lyse tregulv i 1-stavs laminat eller parkett. Illustrasjon fra leilighet 103.

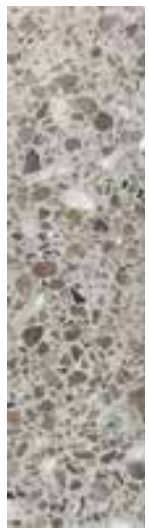
Badene er moderne innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnreding fra Vikingbad, type Mie i hvit, grå eller svart. Illustrasjon fra leilighet 204.

glass, tegl, stål og betong. Ny teknologi gir deg mulighet til å styre lys, lyd, den balanserte ventilasjonen og den lune vannbårne gulvvarmen. Her skjer oppvarming med jordvarme via borehull som er miljøvennlig og kostnadsbesparende.

Fellesarealene får heis, betongslipte gulv og trapper i stål. Store lydisolerte vinduer i aluminium og tre gir mye dagslys og rammer inn omgivelsene.

Batterifabrikken byr på moderne og unike leiligheter, midt i hjertet av Halden.

1. I Batterifabrikkens minste leiligheter, er plassen utnyttet maksimalt ved å beytte smarte skyvedøråpninger til soverom. Illustrasjon fra leilighet 205.



9938

1434

8266

10342

10341

1928

7236

9918

9911

4638

9913

Mørk? Lys? Soft?

VALGMULIGHETER

VED ØSTBY EIENDOMS 19 nye fabrikkleiligheter i Halden møter gammel industrihistorie moderne løsninger og nytenkning.

Her har du alle forutsetninger for å finne din drømmeleilighet, og en unik mulighet til å bo i en unik arkitektonisk leilighet det er få av i Halden. Leilighetene kommer med forskjellige løsninger og størrelser. To- og treroms i størrelse fra 43 kvm og opp til 122 kvm i toppetasjen.

Som kjøper vil du kunne få flere valgmuligheter når det kommer til interiørløsninger. Her er god takhøyde som gir volum og romfølelse.

I Batterifabrikken er ingen leilighet lik og det åpner for en individuell og personlig innredning. Kjøper du tidlig i prosessen har du mulighet for tilvalg, for eksempel på gulv, kjøkken og bad. Vi har satt sammen tre delikate interiøruttrykk til inspirasjon og hjelp.

Alternativ: **Mørk** har det mest "edgy" og rustikke uttrykket, med mørke farger som 9938 Dempet sort og 1434 Elegant på veggene. Kjøkkeninnredning fremstår som sort, malt i fargen 8266 Yin fra Jotun. Det blir betongslipte gulv i 1. etg.

Alternativ: **Lys** er ett lett og klassisk uttrykk og med store hvite flater oppfattes leiligheten enda luftigere. Vegger er tenkt malt i fargen Sommersne 1928, Kalk 10341 og Kalkgrå 10342. Hvit kjøkkeninnredning i fargen Chi 7236. Her blir det lyse gulv i eik.

Alternativ: **Soft** Med gråfarger og grå kjøkkeninnredning får man ett harmonisk uttrykk hvor man kan endre looken ved valg av lyse eller mørkere møbler. Fargepaletten består av 9918 Klassisk hvit, 9911 Nøytral, 4638 Byge og kjøkken i fargen Matrix 9913, fra Jotun.

Urbant. Sentralt. Nært.

BELIGGENHET

MORGENSTUND MED KAFFE PÅ VERANDAEN. I byen, med utsikt til en våknende by som speiler seg i Tista.

I Batterifabrikken bor du sentrumsnært med utsikt til enten byen, elven eller Fredriksten Festning. En liten spasertur tar deg til sentrum, parken eller ned til havna på få minutter.

Området Grønland er en bydel i forandring. Fra tidligere industriområde til en bydel med spennende nye boligprosjekter. Selve bykjernen er i forandring. Stadig flere av oss vil bo i nærheten av det som skjer, samtidig som vi vil ha luft, lys og rekreasjon.

Fra verandaen kan du følge elven Tista med øynene, eller ta med fiskestangen ned til elvebredden. Om man er heldig er det mulighet for laks på kroken da den går opp elven og videre gjennom laksetrappen for å gyte. Med egen båt er det kort vei ut til Iddefjorden og alt det vakre skjærgården har å by på; Koster, Hvaler og den svenske kystlinjen. Det er mulighet for å leie båtplass i elven av Halden Kommune.

Butikker, kjøpesenter, kino, teater, kaféer - alt er kun en kort spasertur unna. Selv tog og buss. I Batterifabrikken kan du fint bo uten bil om du ønsker det. Her kan du være en del av sameiets bildeleordning - elbil på deling for de som ønsker å være med på en slik løsning.

Her ligger alt til rette for en enkel og sosial hverdag i byen.

Bærekraft. Miljø. Sirkulærøkonomi.

MILJØPERSPEKTIV

MILJØVENNLIGE MATERIALER, godt inneklima, energieffektivt. Å bo sentralt der både du og miljøet er tatt hensyn til legger til rette for et godt liv.

I Batterifabrikken er det din tur til å lade. Her får du nye krefter i omgivelser som er bærekraftige og miljøvennlige.

Det handler om sirkulærøkonomi, godt innemiljø og nullutslipp. Omfavnet av den gamle bygningskroppen er det nye komponenter av resirkulerbare materialer i betong, glass, gips og stål. Luft, lys og varme er energieffektivt, her blir det vannbåren gulvvarme og varmtvann levert fra bergvarmepumpe.

Under byggingen har vi fokus på miljøvennlige tiltak for å redusere vårt klimafotavtrykket. Byggingen foregår med fokus på gjenbruk og kildesortering. Vinduer, innredninger og teknisk utstyr blir gjenbrukt i andre prosjekter, noe gis bort og noe blir solgt.

HER KAN DU FINT BO UTEN BIL. Om sameierne ønsker det vil sameiet tilrettelegge for en bildelingsordning med en eller flere elbiler som kan brukes ved behov. For parkering av egen bil medfølger egen p-plass med opplegg for lading av bil eller sykkel.

En bolig som gir deg alt du trenger; du bor urbant og moderne i en bolig i nærheten av rekreasjonsområder og alt du ellers trenger.

Smart bolig med Futurehome

FUTUREHOME

STYRINGSENHETEN
- gir deg mulighet til å kontrollere følgende områder

SMART BOLIG MED FUTUREHOME. Leilighetene i Batterifabrikken bygges med smarthusløsninger fra Futurehome. Som standard i hver leilighet får du som beboer lys- og varmestyring inkludert.

Det betyr at du enkelt kan stille lysene og justere varmen med en app, selv når du ikke er hjemme. Futurehome kan utvides med flere enheter innen lysstyring, varmestyring, sensorer, detektorer, elektriske låser og ulike elektriske apparater.

Med Futurehome kan du enkelt sette den riktige stemningen i din bolig. Alle lysene i leiligheten kan styres ved hjelp av app. Alternativt kan man styre lys manuelt med bryter, eller automatisere ved hjelp av forhåndsdefinerte tidsinnstillinger. Med Futurehome modusbryter betjener du enkelt alle lys med et trykk.

Vi gjør hjemmet ditt til et bedre sted å bo med smart varmestyring. Sett på dag- og nattsenking av temperaturen for å spare strøm, uten at det går utover komforten i din nye bolig. Varmestyring skjer manuelt eller via app, som enkelt kan betjenes om du er på ferie.

Smarthus-teknologi er både miljøvennlig, økonomisk og brukervennlig. Bra for deg, bra for miljøet.

MED FIBER FRA GET kan du gjøre det du liker best på nett – strømming av filmer, serier, surfing eller gaming. Som Get-kunde kan du velge blant flere hastigheter slik at det dekker dine behov. Velger du tv-pakken får du tilgang til Norges beste og mest fleksible TV-produkt, her setter du selv sammen din underholdningspakke.

Alt. Helt nært.

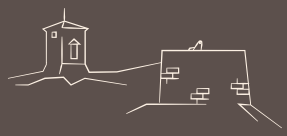
5 MIN
Bybro nordsiden

8 MIN
Tista Senter

12 MIN
Høvleriet

8 MIN
Togstasjon

7 MIN
Torvet Sydsiden



15 MIN
Fredriksten festning

6 MIN
Busterudparken

2 MIN
Dagligvare

7 MIN
Havna

Batterifabrikken

AVSTANDER (TIL FOTS)

TRANSPORT

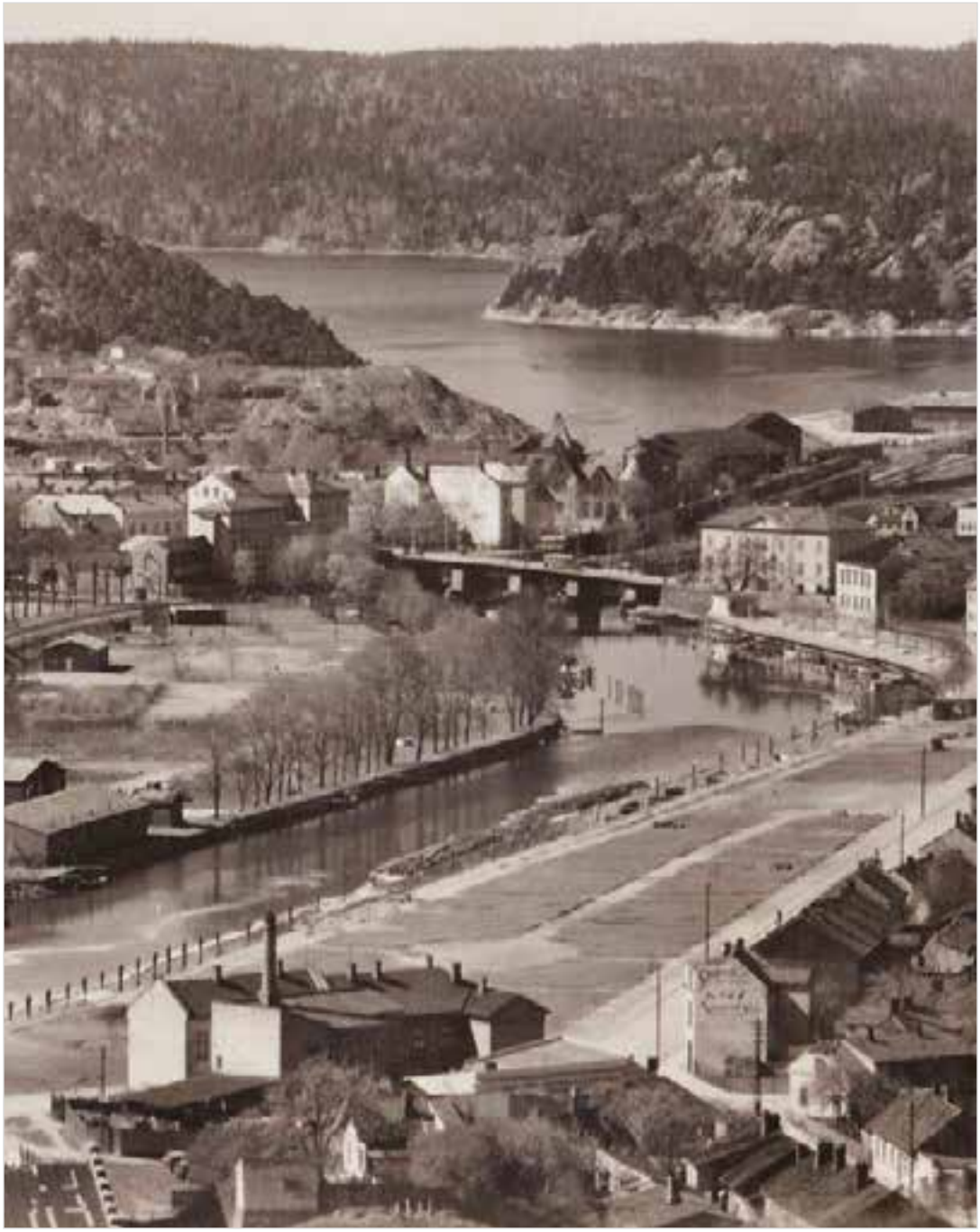
TORP SANDEFJORD		(114 KM)
GARDERMOEN		(164 KM)
HALDEN TOGSTASJON	10 MIN	(1 KM)
HALDEN BUSSTERMINAL	11 MIN	(850 KM)

SKOLER

OS BARNESKOLE	9MIN	(700 KM)
RØDSBERG UNGDOMSSKOLE	11MIN	(850 KM)
HALDEN VIDEREGÅENDESKOLE	6MIN	(450 M)
HØGSKOLEN I ØSTFOLD, AVD HALDEN	43MIN	(3,4 KM)

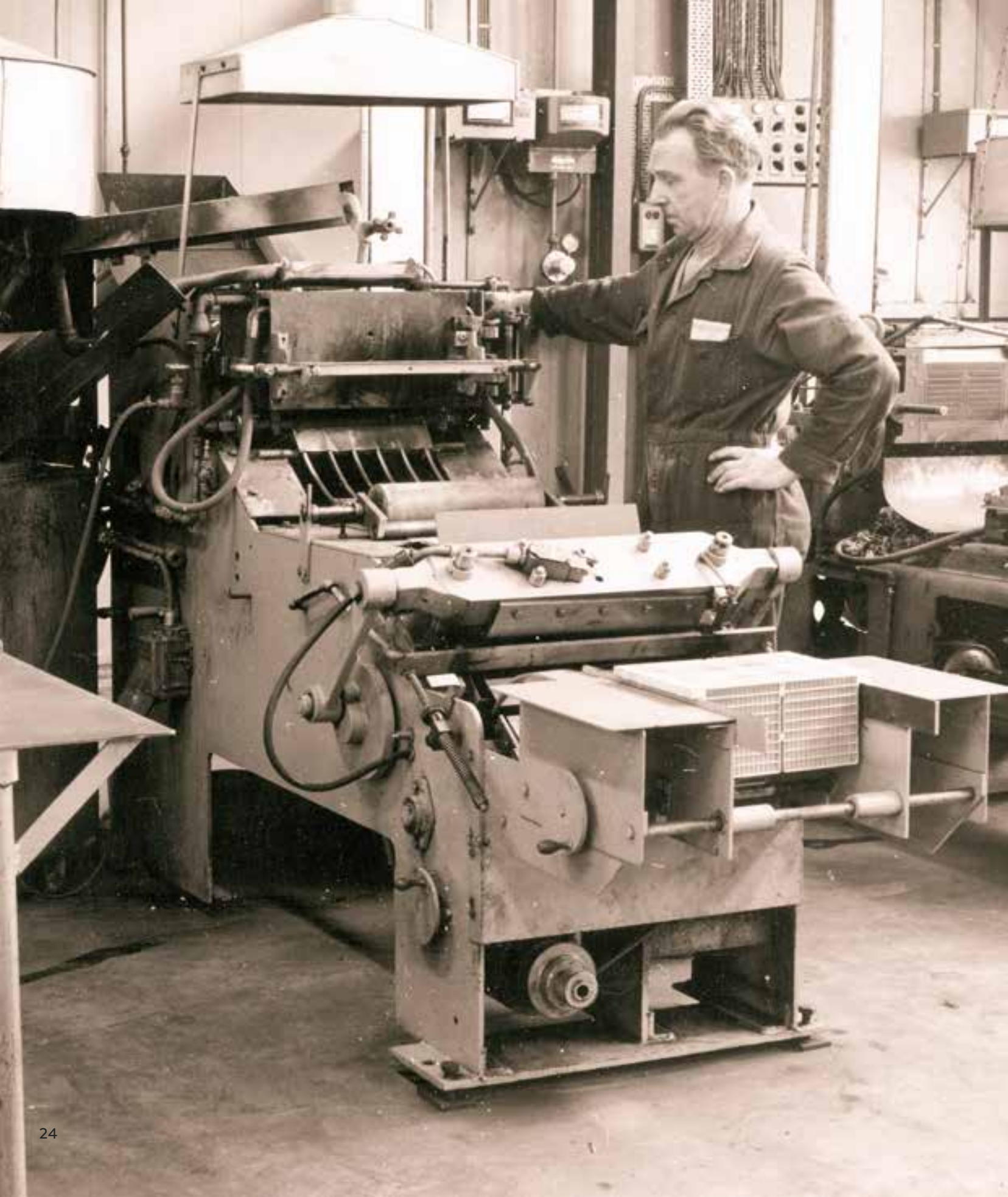
VARER OG TJENESTER

POST I BUTIKK	1 MIN	(150 M)
VINMONOPOL	11 MIN	(800 KM)
APOTEK 1 SVANEN	7 MIN	(800 M)
CIRCLE K	5 MIN	(400 M)
LEGEVAKT	30MIN	(1,5 KM)
KINO	10MIN	(750 KM)
RØD HERREGÅRD	26MIN	(1,9 KM)
HALDEN STADIO	16MIN	(1,2 KM)
BRYGGA KULTURSAL	8MIN	(750 M)
IMMANUELS KIRKE	4MIN	(300 M)



Byhistorie.
Industri.
Opplading.

HVORDAN VAR GRØNLAND
FOR 100 ÅR SIDEN?



DET ER NOE EGET med bygg som har stått der en stund. Det gjør noe med bokvaliteten og selve husets atmosfære. En god følelse av å være en del av historien og det som består.

I 1899 fant svenske Waldemar Jungner opp et oppladbart batteri som hadde høyere energitetthet og var mer robust enn forgjengerne - akkumulatoren. Han dannet et selskap som fikk stor suksess og mange tusen ansatte. Etter hvert ble det datterselskap i mange land, deriblant Norge.

Batterifabrikken i Halden ble oppført i 1919, men på grunn av lavkonjunktur kom produksjonen først i gang i 1933, da som en del av Oslobaserte Norsk Jungner Akkumulatorfabrik. I begynnelsen var de kun 8 ansatte, men i '64 hadde de vokst til 100. I tillegg til å produsere batterier, laget de også elektrisk belysningsutstyr til fiskeskøyter og motorfartøyer; lyskastere, bøyelykter og hvallamper. I 1940 leverte de faktisk ett 125 watts vindlysanlegg (Windcharger) til den nette sum av kr 350,- til Halden Skiklubb slik at de skulle få lys i klubblokalene på Høiås.

Etterhvert skiftet de navn til Noack og flyttet produksjonen til Sørlifeltet i Halden. I tiden etter har bygget huset en trelasthandel før det ble postterminal, Spenst Treningssenter og nå leiligheter.

1. Arbeider ved Norsk Jungner Akumulatorfabrikk.

2. Ansatte ved Norsk Jungner Akumulatorfabrikk, på midten av 1900-tallet. Foran det som idag er Batterifabrikken.

Hobbyrom. Lagringsplass. Fellesareal.

KJELLEROM

GOD PLASS TIL FRITIDSSYSLER bidrar til et godt hverdagsliv. Men det er ikke nødvendigvis alt man vil ha inn i egen stue. Da er det godt med litt ekstra plass.

I kjelleren er det flotte, hvelvede rom med stor takhøyde og vegger av granitt, tegl og betong.

I denne historiske omgivelsen har alle sin egen bod med god takhøyde.

I sammenheng med bodene finnes ett fellesrom der man kan stå varmt og tørt å fikse sykkelen, smøre ski eller reparere småting. Kanskje sameiet kan gå til fellesinnkjøp av utstyr som alle kan dra nytte av? Et fint sted å bli nærmere kjent med naboen. Her kan man dele interesser eller bare holde på helt alene, om man ønsker det.

Kjelleren har eget låsbart sykkelrom som beboerne i fellesskap kan benytte.

Praktiske opplysninger

N
28
1
2
3
4
5
6
7

Situasjonskart

1. BATTERIFABRIKKEN
2. BILOPPSTILLINGSPLASSER
3. KJELLER
4. LEKEPLASS
5. SYKKELPARKERING
6. GANGVEI
7. AVFALLSTASJON

FASADE SØR-VEST

FASADE NORD-ØST

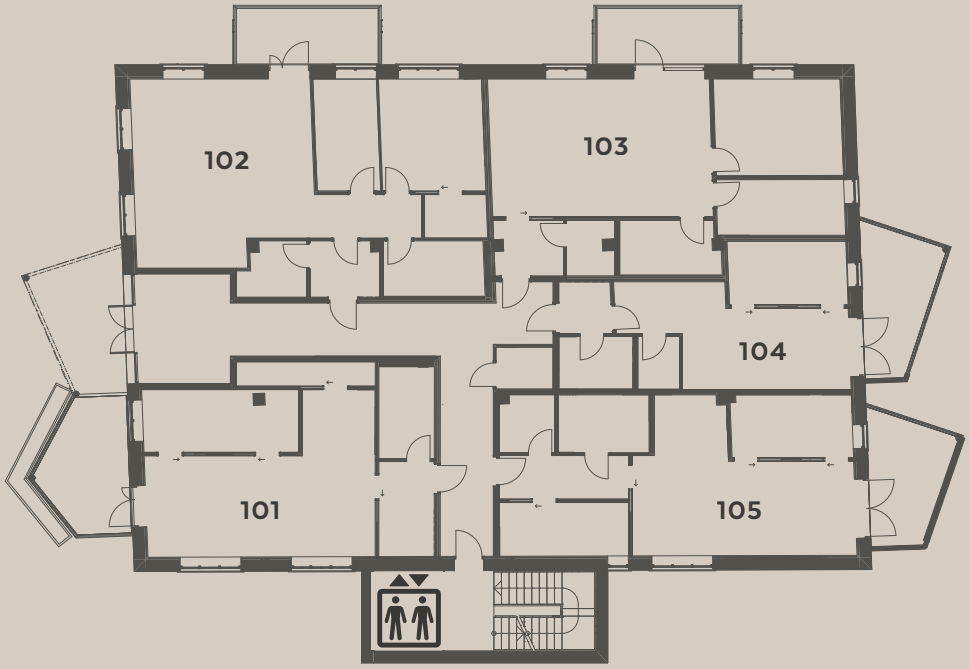
FASADE SØR-ØST

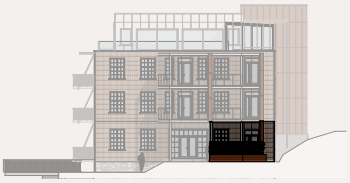
FASADE NORD-VEST

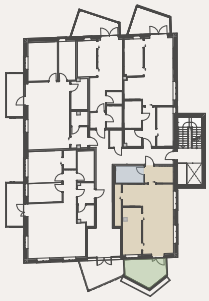
LEILIGHETENE

Plantegninger

1. etg







LEILIGHET

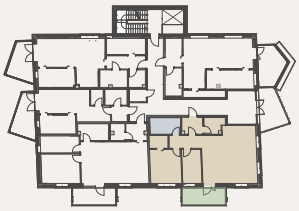
101 B

ANTALL ROM	**2**
AREAL BRA	**62,4 m²**
AREAL P-ROM	**57,7 m²**
BOD KJELLER	**6,0 m²**
BALKONG AREAL	**11,9 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5

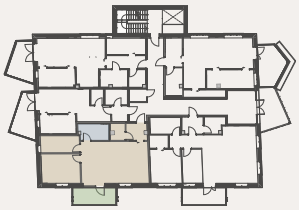
LEILIGHET

102



ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**85,2 m²**
AREAL P-ROM	**80,7 m²**
BOD KJELLER	**7,0 m²**
BALKONG AREAL	**9,1 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd, åpen**

0 1 2 3 4 5



LEILIGHET

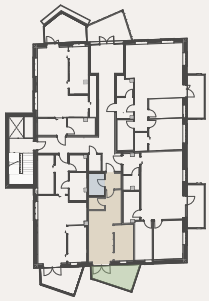
103 B

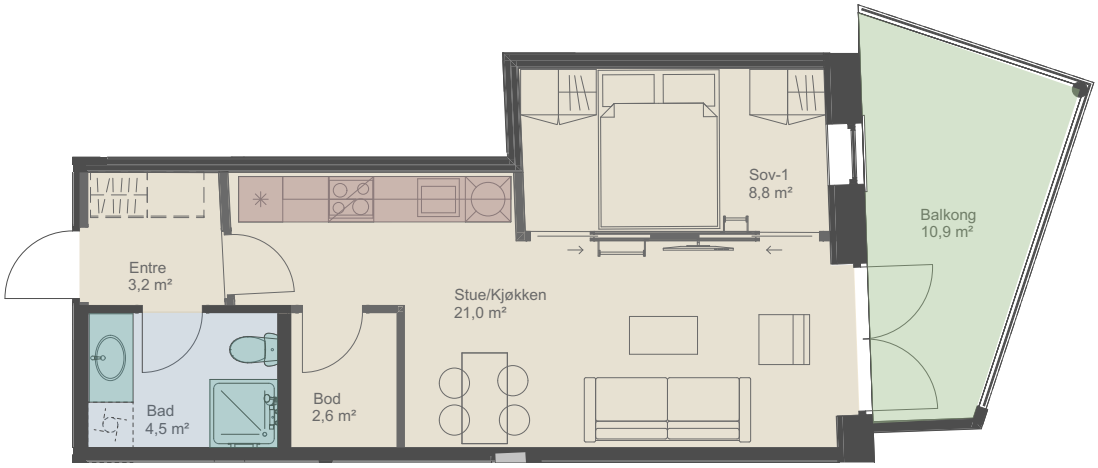
ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**74,5 m²**
AREAL P-ROM	**70,6 m²**
BOD KJELLER	**7,0 m²**
BALKONG AREAL	**9,1 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd, åpen**

0 1 2 3 4 5

LEILIGHET

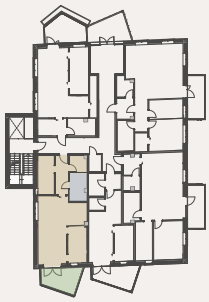
104





ANTALL ROM	**2**
AREAL BRA	**41,5 m²**
AREAL P-ROM	**38,4 m²**
BOD KJELLER	**5,0 m²**
BALKONG AREAL	**10,9 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5



LEILIGHET

105 B

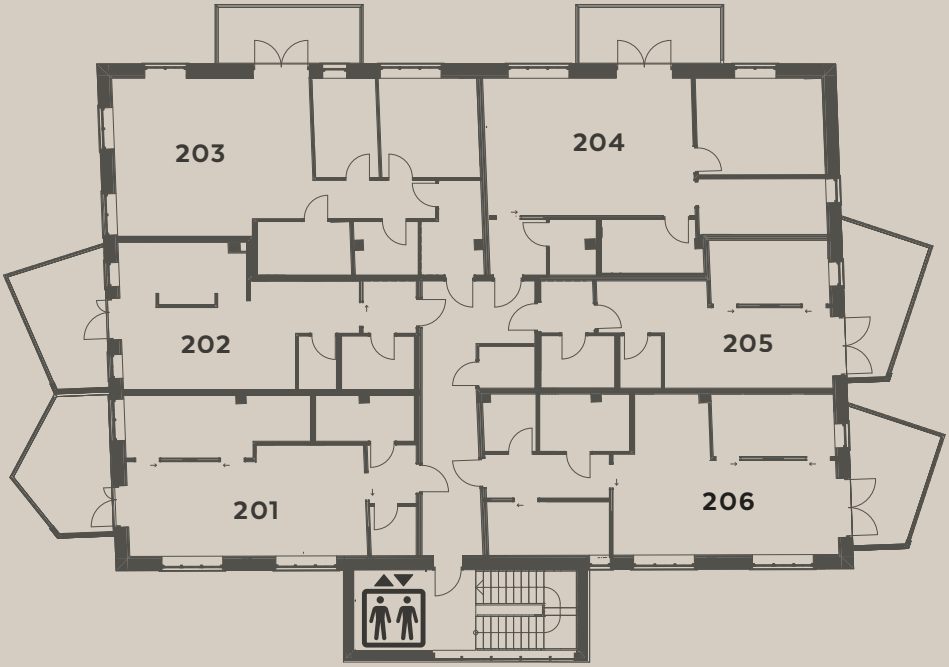
ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**66,2 m²**
AREAL P-ROM	**61,9 m²**
BOD KJELLER	**6,0 m²**
BALKONG AREAL	**10,8 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

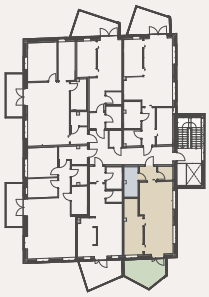
0 1 2 3 4 5

LEILIGHETENE

Plantegninger

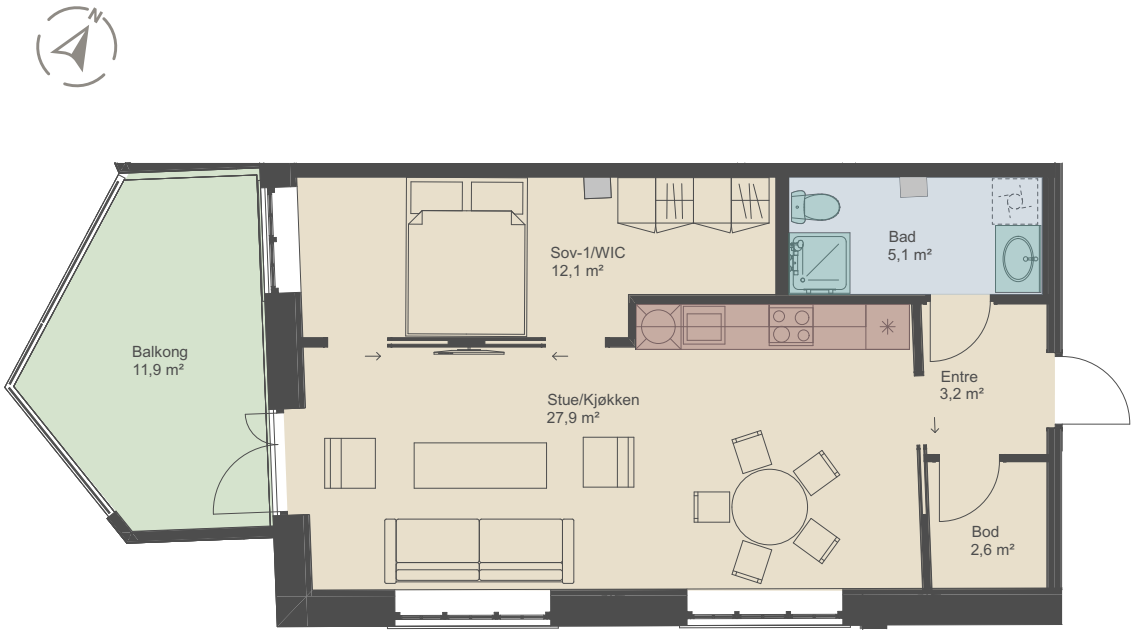
2. etg





LEILIGHET

201 B

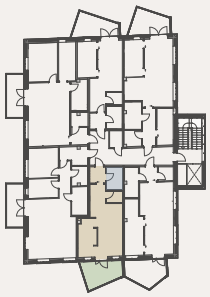


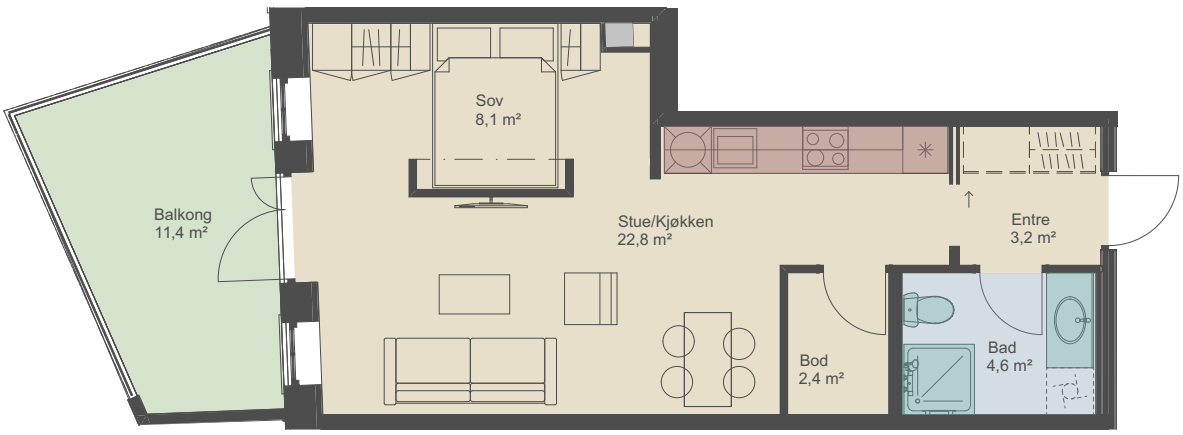
ANTALL ROM	**2**
AREAL BRA	**53,8 m²**
AREAL P-ROM	**50,8 m²**
BOD KJELLER	**6,0 m²**
BALKONG AREAL	**11,9 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5

LEILIGHET

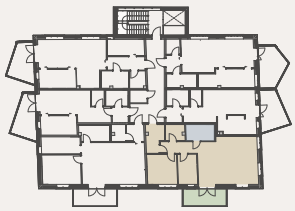
202





ANTALL ROM	**2**
AREAL BRA	**42,7 m²**
AREAL P-ROM	**39,7 m²**
BOD KJELLER	**5,0 m²**
BALKONG AREAL	**11,4 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5



LEILIGHET

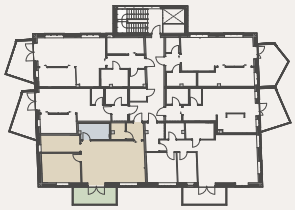
203 B

ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**77,1 m²**
AREAL P-ROM	**72,5 m²**
BOD KJELLER	**7,0 m²**
BALKONG AREAL	**9,1 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd, åpen**

0 1 2 3 4 5

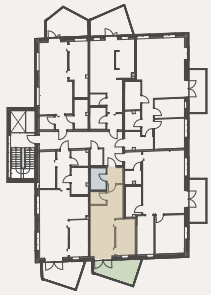
LEILIGHET

204



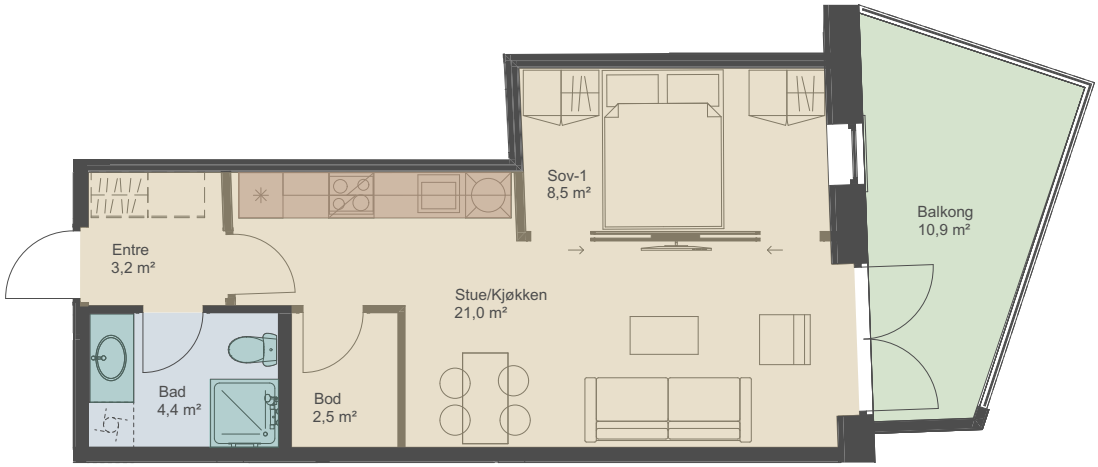
ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**71,5 m²**
AREAL P-ROM	**67,7 m²**
BOD KJELLER	**7,0 m²**
BALKONG AREAL	**9,1 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd, åpen**

0 1 2 3 4 5



LEILIGHET

205 B

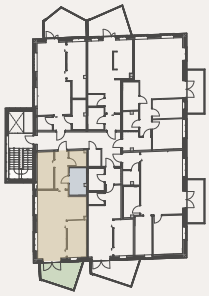


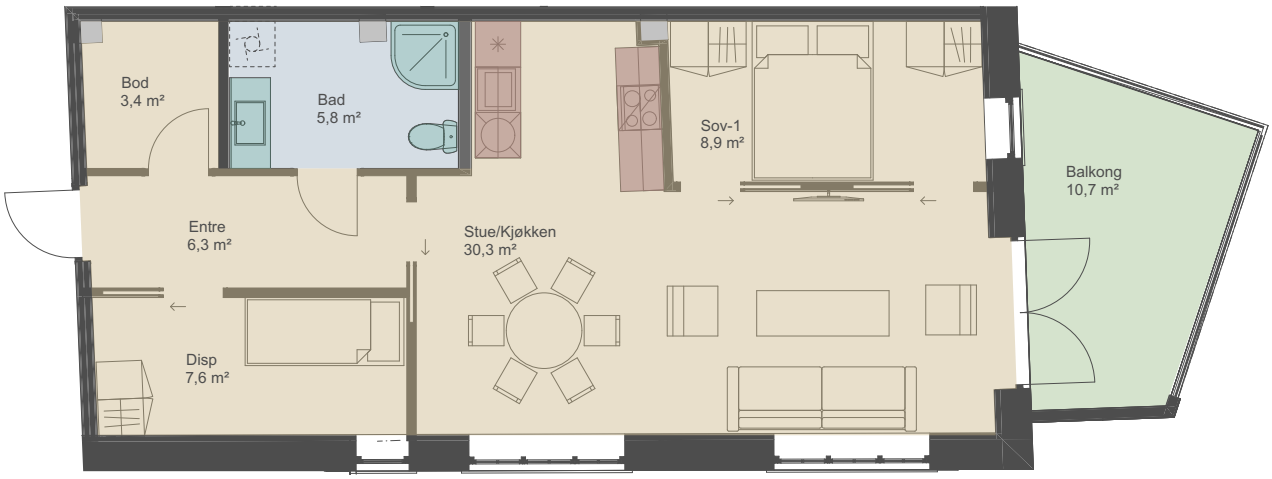
ANTALL ROM	**2**
AREAL BRA	**41,5 m²**
AREAL P-ROM	**38,4 m²**
BOD KJELLER	**5,0 m²**
BALKONG AREAL	**11,3 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5

LEILIGHET

206





ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**65,7 m²**
AREAL P-ROM	**61,8 m²**
BOD KJELLER	**6,0 m²**
BALKONG AREAL	**10,9 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5

Ord fra arkitekten

Å transformere bygget fra treningssenter til nye boliger har vært en spennende oppgave. Vi har lagt vekt på å spille med på byggets premisser og å finne gode planløsninger med varierte størrelser.

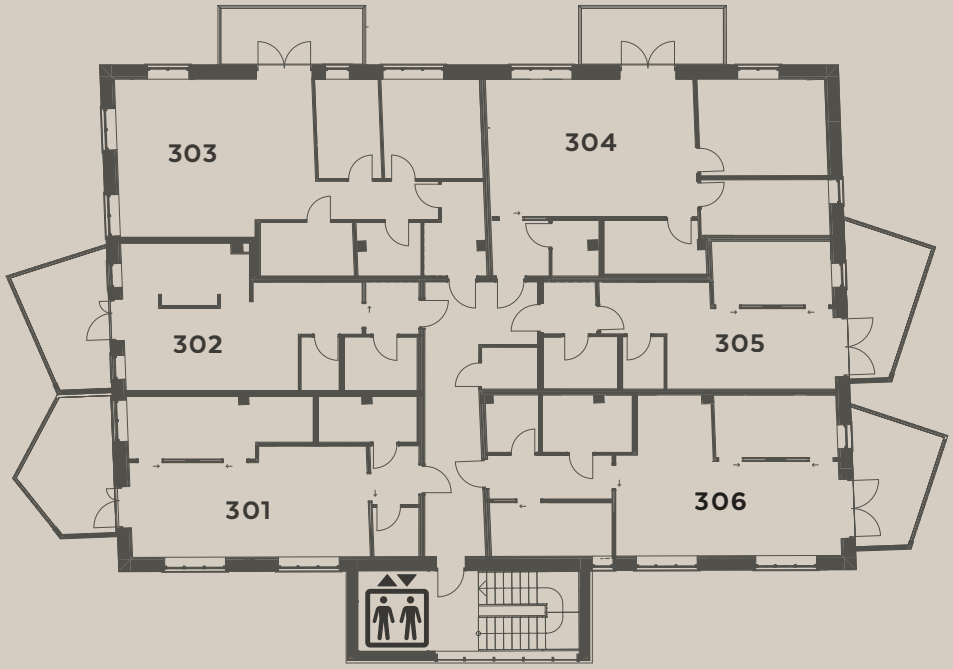
Det har vært viktig for oss å spille på lag med den eksisterende bygningen og å integrere eksisterende konstruksjoner og vinduåpninger på en god måte. Gjenbruk av bygninger er gunstig i et miljøperspektiv og kan gi spennende løsninger som et rent nybygg ikke kan by på – her får beboerne gleden av å flytte inn i splitter nye, moderne leiligheter med både historie og særpreg.

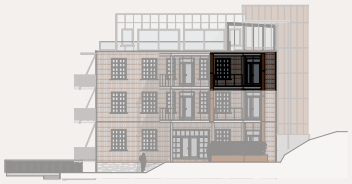
Markus Linge
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

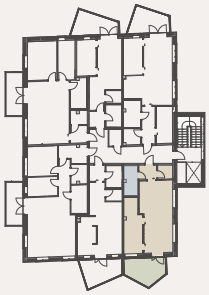
LEILIGHETENE

Plantegninger

3. etg

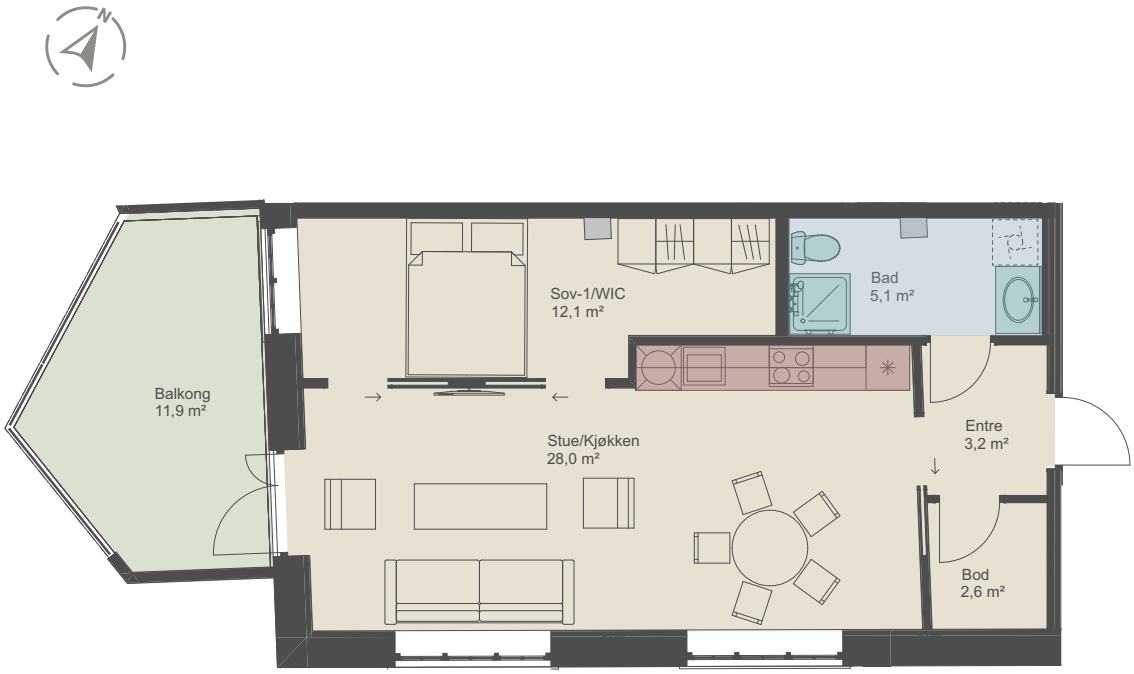






LEILIGHET

301 B

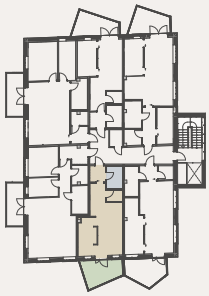


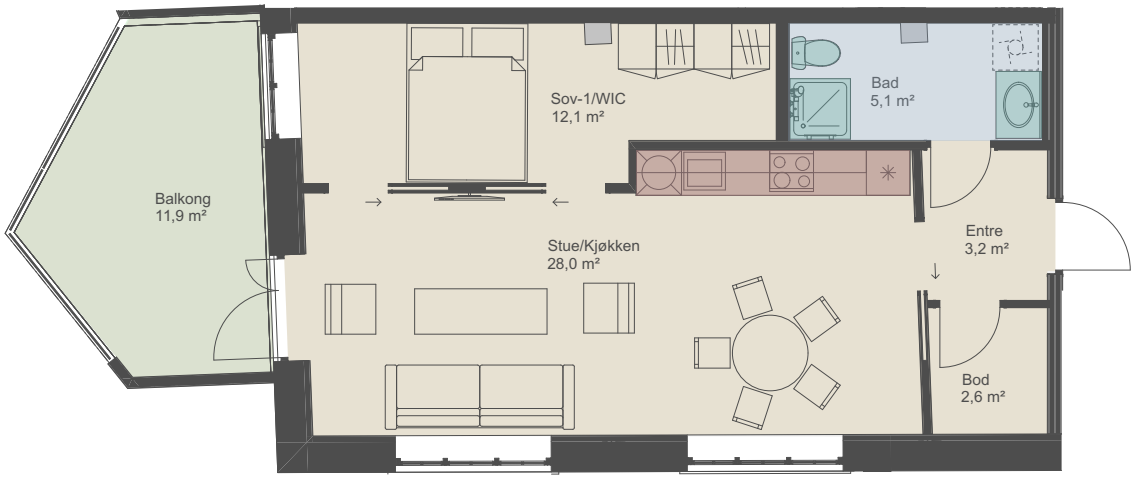
ANTALL ROM	**2**
AREAL BRA	**53,6 m²**
AREAL P-ROM	**50,6m²**
BOD KJELLER	**5,0 m²**
BALKONG AREAL	**11,9 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5

LEILIGHET

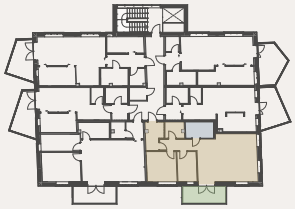
302





ANTALL ROM	**2**
AREAL BRA	**42,7 m²**
AREAL P-ROM	**39,7 m²**
BOD KJELLER	**5,0 m²**
BALKONG AREAL	**11,4 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5



LEILIGHET

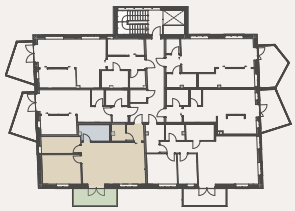
303 B

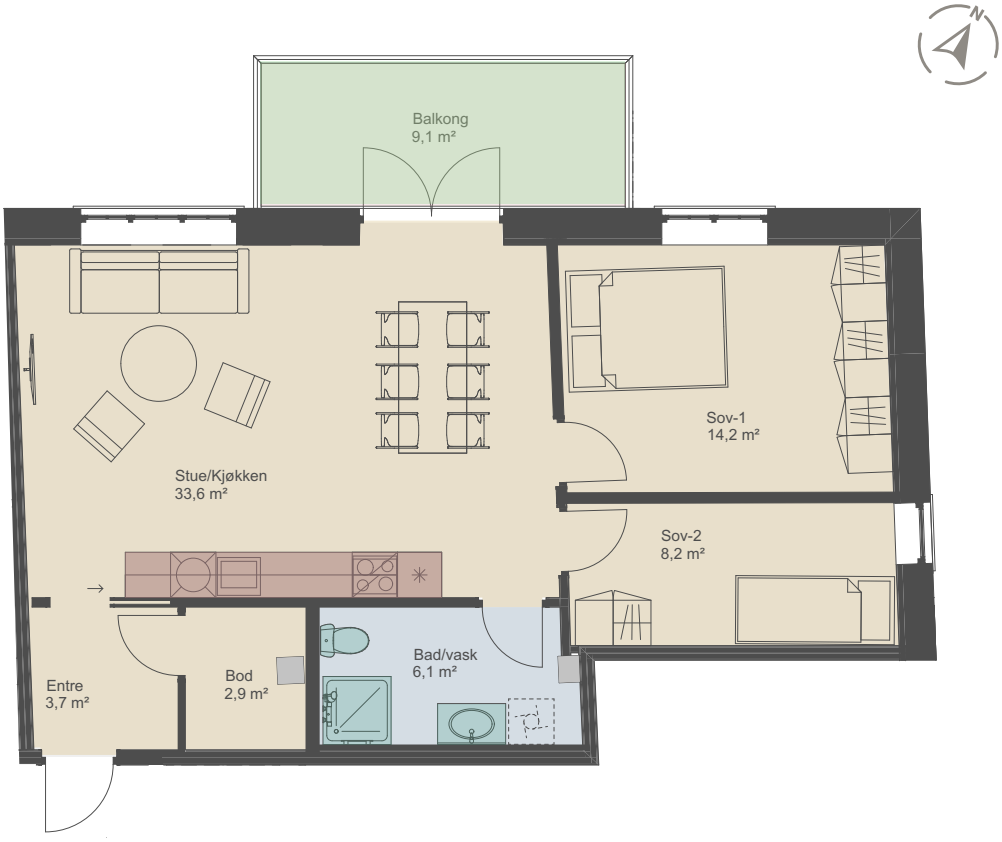
ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**77,1 m²**
AREAL P-ROM	**72,5m²**
BOD KJELLER	**7,0 m²**
BALKONG AREAL	**9,1 m²**
BALKONGTYPE	**Delvis overbygd, åpen**

0 1 2 3 4 5

LEILIGHET

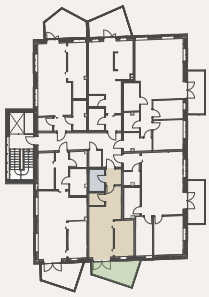
304





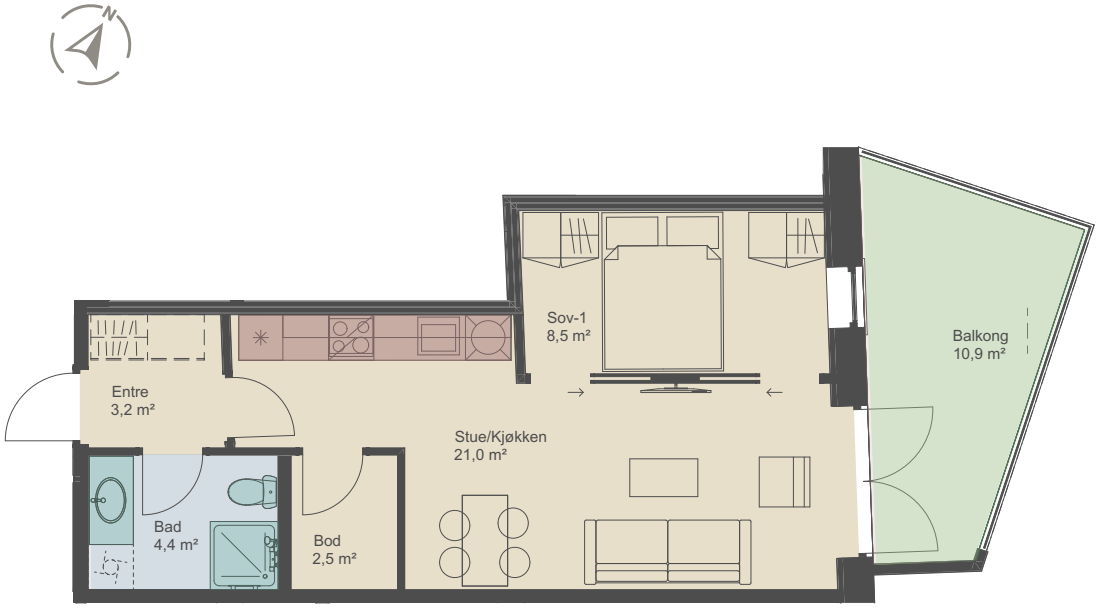
ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**71,1 m²**
AREAL P-ROM	**67,3 m²**
BOD KJELLER	**6,0 m²**
BALKONG AREAL	**9,1 m²**
BALKONGTYPE	**Delvis overbygd, åpen**

0 1 2 3 4 5



LEILIGHET

305 B

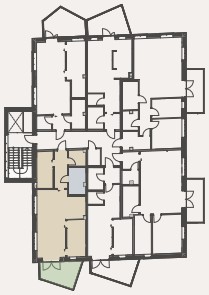


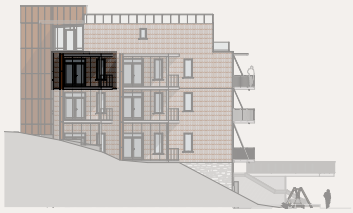
ANTALL ROM	**2**
AREAL BRA	**41,5 m²**
AREAL P-ROM	**38,4m²**
BOD KJELLER	**5,0 m²**
BALKONG AREAL	**10,9 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

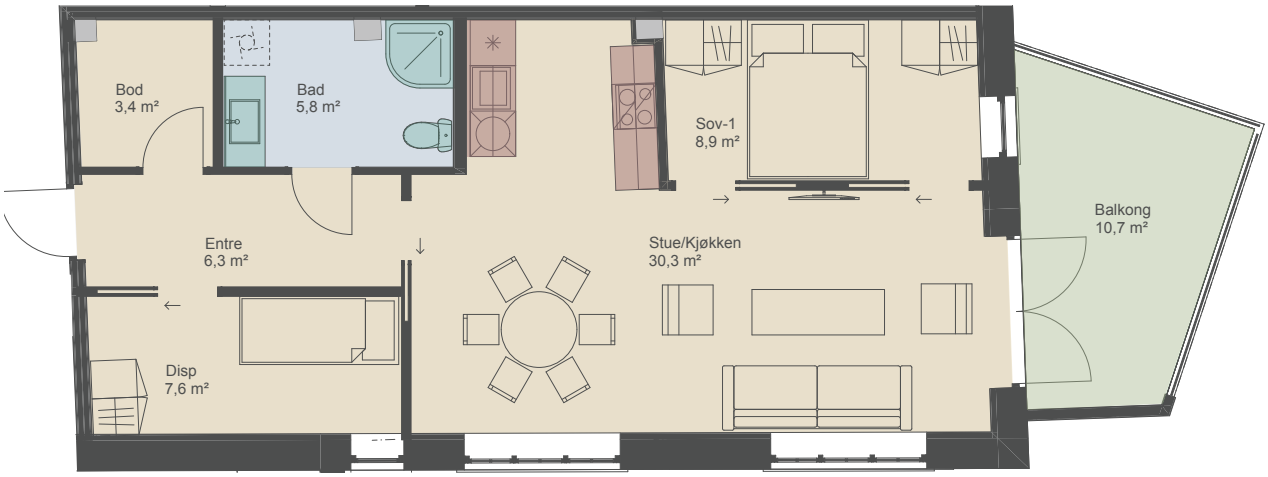
0 1 2 3 4 5

LEILIGHET

306







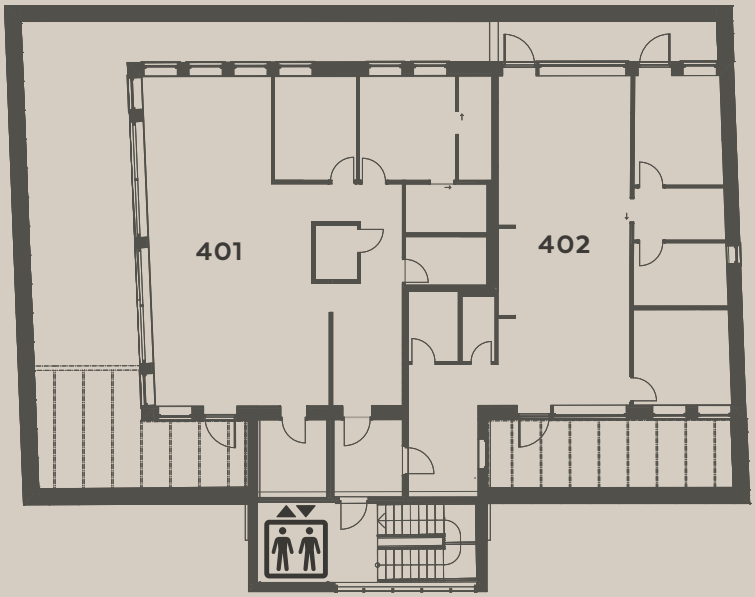
ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**65,7 m²**
AREAL P-ROM	**61,8 m²**
BOD KJELLER	**5,0 m²**
BALKONG AREAL	**10,7 m²**
BALKONGTYPE	**Overbygd og delvis innglasset**

0 1 2 3 4 5

LEILIGHETENE

Plantegninger

4. etg



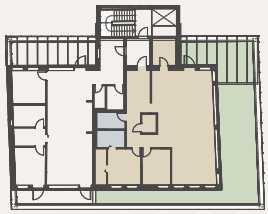
Lyst og luftig

TOPPETASJEN

I TOPPETASJEN blir det fantastisk utsikt utover store deler av byen. Her er sol fra tidlig morgen til sen kveld og med deler av terrassen innglasset kan man nyte utelivet og utsikten i all slags vær. Store glasspartier i stue og kjøkken slipper lyset inn og skaper en stemning som enhver kan drømme om. Synet av elven som sakte glir forbi gir ro i sjelen og ett stykke ut mot horisonten i vest kan man skimte fjorden. Med hele 62 kvm i stue og kjøkken, i leilighet 401, kan man fint invitere til hyggelig samvær med familie og venner.

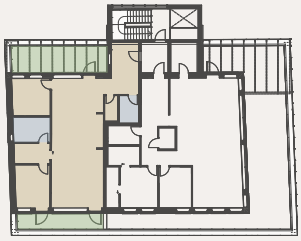
LEILIGHET

401



ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**122,6 m²**
AREAL P-ROM	**111,3m²**
BOD KJELLER	**8,0 m²**
BALKONG AREAL	**23,0 m² + 60,0 m²**
BALKONGTYPE	**Delvis innglasset + åpen takterrasse**

0 1 2 3 4 5



LEILIGHET

402 B

ANTALL ROM	**3**
AREAL BRA	**110,0 m²**
AREAL P-ROM	**105,3m²**
BOD KJELLER	**8,0 m²**
BALKONG AREAL	**20,0 m² + 10,0 m²**
BALKONGTYPE	**Innglasset takterrasse + takterrasse**

0 1 2 3 4 5

LEILIGHETENE I BATTERIFABRIKKEN boligsameie er noe Haldenserne ikke har sett maken til tidligere. Vi er utrolig stolte og glade for at Østby har valgt oss i Eiendoms-Megler1 som samarbeidspartner på dette prosjektet. Leilighetene er banebrytende her i distriktet hvor historien og det industrielle preget i fin harmoni med dagens moderne løsninger utgjør 19 unike boliger. Boligene har stor variasjon og bør passe for kjøpere i alle aldersgrupper, her finner du kjekke og arealvennlige leiligheter på drøye 40 kvm til gedigen toppleilighet på 122 kvm med nydelig takterrasse på 85 kvm.

EIENDOMSMEGLER1 er byens ledende eiendomsmegler. Til sammen har vi over 30 års erfaring, det ønsker vi at du som kjøper skal nyte godt av ved kjøp av bolig i Batterifabrikken. Vi ønsker å være en trygg og god samarbeidspartner hele veien for både selger og kjøper i bolighandelen. For de alle fleste er kjøp og salg av bolig den største investeringen man gjør i løpet av livet, og det har vi en ydmyk tilnærming til.

EiendomsMegler 1

ANDERS HAUGE
Eiendomsmegler MNEF
97 54 56 69
anders.h@eiendomsmegler 1oa.no

BENGT KRISTIANSEN
Eiendomsmegler MNEF
Daglig leder
91 69 29 47
bengt.k@eiendomsmegler1oa.no

OLE JACOB HERFT
Eiendomsmegler
97 60 80 45
ole.jacob.h@eiendomsmegler1oa.no

Leveransebeskrivelse

GENERELT

Østby Utvikling AS sitt prosjekt, Batterifabrikken, vil bestå av 19 leiligheter. Byggingen er allerede i gang og ferdigstillelse er beregnet til 4. kvartal 2020. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på området iht kommunens areal- og reguleringsplan, samt situasjonsplan som viser mulig utbygging på naboeiendommer.

PROSJEKTETS ORGANISASJON

Østby Utvikling AS
Org. nr 980 210 979
Kontaktperson: Simen Østby, tlf. 91 86 14 40

SALG

EiendomsMegler 1 gjennomfører salget av leilighetene.

SAMEIET

Hver bolig utgjør en seksjon i Eierseksjonssameiet Batterifabrikken. Sameiet består av bygg og uteareal i Sykehusgata 4. Bodareal i kjeller vil være del av sameiets fellesareal og hver seksjon får bruksrett til en angitt bod. Trapp, heis, korridor og tekniske rom er fellesareal i eierseksjonssameiet. Utomhusarealet iht tegning (vedlegg til kontrakt) vil bli eiet i fellesskap av Batterifabrikken i et tingsrettslig sameie som de er forpliktet til å vedlikeholde og drifte i fellesskap.

FORRETNINGSFØRER/DRIFTSAVTALER

Utbygger vil, på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om:

- Avtale om forretningsførsel
- Strømleveranser
- Avtaler om henting av avfall
- Drift og vedlikehold av heiser, sprinkelanlegg, brannalarmanlegg og varmeanlegg ol.
- Avtale om direkte varsling til Brannvesenet
- Lovpålagte serviceataler f.eks. i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv/bredbånd
- Evnt andre avtaler for fremtidig drift/service av både eierseksjonssameie og p-anlegg.
- Avtale om skjøtsel av utomhusareal.

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstider på enkelte av disse leveransene.

LEVERANSEBESKRIVELSE

TILVALG

Det vil bli gitt tilvalgsmuligheter mot tillegg i pris. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg kun kan bestilles etter prosjektets tilvalgsliste iht gitte frister. Tilvalg avtales direkte med respektive leverandør. Plassering av vann, avløp og ventilasjon på kjøkken er iht tegning og kan ikke flyttes.

PROSJEKTFORUTSETNING

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad, samt NEK 400; 2014 elektriske installasjoner i boliger. For å bevare eksisterende teglfasader på Batterifabrikken vil man ikke klare å oppfylle alle energikrav i TEK 17 og tar derfor utgangspunkt i TEK paragraf 14.1, femte ledd. Energikrav blir ivaretatt «i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig for å beholde historiske kvaliteter».

Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. Deler av eksisterende bygningskonstruksjoner vil av arkitektoniske og designmessige årsaker bli synlige og avvik på toleranskrav kan forekomme. Avvik på toleransekrav kan også forekomme på nye betongslipte gulv. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

PLIKTER OG FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema og leveransebeskrivelse.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjekts navn er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer.

Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter, nedforinger og innkassinger. Sjakter og innkassinger kan påvirke rommets angitte areal. I forbindelse med elektro / tv-data / sanitær / fjernvarme / ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad.

Det tas forbehold om å endre organiseringen av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameiet. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføringen av vedtak f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

KONSTRUKSJON

I hovedsak benyttes eksisterende bygning som består av betong, teglstenskonstruksjoner og støpte etasjeskiller. Tak over 4. etasje er utført i lett tak trekonstruksjon. Yttervegger består i hovedsak av tegl men også noe pussede flater og båndtekking av stål. Deler av bygget har bakenforliggende isolert klimavegg samt klimavegg med platekledning. Nye konstruksjoner oppføres med bærekonstruksjoner av tre, stål og betong. Etasjeskillene er utført i betong, har lydisolerende isolasjon samt påstøp av betong eller flytsparkel. Kjeller er utført i granitt, betong og tegl med i hovedsak hvelvede himlinger i tegl.

Fasadene er av eksisterende teglstein med innslag av pussede flater og båndtekking. På nye fasadekonstruksjoner benyttes stål og – eller sementbaserte fasadeplater, båndtekking og trepanel. For å bevare historien vil fasader på eksiterende bygning uttrykksmessig bære preg av byggets tidligere bruk og ombygninger. Avvik fra visualiseringer vil av den grunn forekomme.

Rekkverk på balkonger utføres i glass og- eller som spilerekkverk i stål. Rekkverk på parkeringsdekke utføres i stål. Vegger mellom leiligheter utføres primært som dobbelte stålstender med dobbelt gips på hver side. Leilighetsskillende vegger oppfyller krav til brann og lyd. Enkelte stabiliserende vegger er betong.

TRAPPER

Trapp- og heishus utføres i stålkonstruksjon, tre, gips, og platekledning. Trapper og rekkverk i stål. Enkelte gulvflater av betong og gulvflis kan forekomme. Heissjakt er av stål, tre og gips. Tilgang som vist på tegninger. Utvendig trapp mellom kjellernivå og parkeringsplass er i stål. Trapp mellom parkeringsnivå og inngangsdør er i betong og/eller sten.

VINDUER OG DØRER

Vinduer og terrassedører leveres grafittgrå med aluminium utvendig og tre innvendig, 3 lags glass. Vinduer i teglstensfasade til boligene leveres med selvrensende glass og boligenes vinduer i teglstensfasade mot syd, vest og nord leveres med varmedempende glass (gjelder ikke glassløsninger for balkonger og glass i fellesarealer). Boligvinduer i fasade syd leveres med støydempede glass. Hovedinngangsdør i 1 etasje leveres i aluminium. Leilighetsdører leveres som brann- og lyd dør. Dører mellom ganger og trappehus leveres som branndører. Inngangsdører til kjeller leveres som malte ståldører. Dør til boder utføres i stål og netting. Innvendige dører i leilighet av type Swedoor eller tilsvarende. Dørblad, foringer og listverk i malt utførelse.

GULV

I bod- og kjellerarealer vil det være betong. I felles gangarealer for leiligheter blir det betongslipte gulv med synlig innslag av steinstruktur. Trappehuset består av betong, flis- og/eller stål gulv.

I leiligheter 1. etasje blir det betongslipte gulv med synlig innslag av steinstruktur foruten bad som leveres med flis. I leiligheter i 2. og 3. etasje blir det lagt 1 stavs laminatgulv foruten bad som leveres med flis. Leilighetene i 4. etasje får 1 stavs laminat – og eller parkettgulv foruten bad og vaskerom som leveres med flis.

Fritthengende balkonger: Keramiske fliser. De overbygde balkongene og takterrassene får tre eller keramiske fliser.

Betong er et materiale som beveger seg og kjøper gjøres oppmerksom på at det i synlige betonggulv kan oppstå svinn- og riss sprekker i overflaten gå grunn av materialets fysiske egenskaper. Slike sprekker kan forekomme kort tid etter støp og/eller over tid. Eventuelle normale sprekker som skulle oppstå før eller etter overtakelse gir ikke grunnlag for reklamasjonsrett.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det ved betongslipte gulv også kan forekomme avvik fra norsk standard når det gjelder planheten på gulvet. Eventuelle avvik gir ikke grunnlag for reklamasjonsrett.

VEGGER

Innvendige vegger er med stenderverk av stål og plater av gips. Males i alle rom foruten bad/vaskerom som leveres med keramiske fliser.

HIMLINGER

Himlinger leveres iht romskjema, enten som malte sementbaserte treullfiberplater, eller som malte gipsplater. Alle himlinger i leiligheter har nedlekting for tekniske løsninger. I enkelte arealer (entre, bod, bad mm) vil himlinger fores ned for føring av ventilasjon og andre større tekniske installasjoner til sjakt og avkast i vegg. Her senkes himling

således til noe lavere frihøyde enn i øvrige arealer. Enkelte steder kan det forekomme innkassinger for tekniske installasjoner. Takhøyden varierer, se kontraktstegninger. Omfang av nedsenket himling er vist på kontrakttegning. Synlige rør og kanaler kan forekomme.

KJØKKEN OG HVITEVARER

Det leveres dansk kjøkken fra Mesterkjøkken eller annen tilsvarende norsk, dansk eller svensk kvalitet. Malt, glatt overflate i fargene hvit, sort eller grå. Benkeplate i laminat. Hvitevarer fra Whirlpool, Elektrolux eller tilsvarende. Tilvalg mulig mot pristillegg.

For hver leilighet er det utarbeidet egen kjøkkentegning. Utbygger vil etter kontraktsignering invitere til tilvalgsmøte for hver boligkjøper. Her vil kjøper kunne gjøre forandringer iht avtale med tilvalgskonsulent fra utbygger/kjøkkenleverandør innenfor de rammer som følger av bustadoppføringsloven.

GARDEROBER

Garderobeskap leveres ikke som standardleveranse.

BAD

Det leveres baderomsmøbel fra Vikingbad, type Mie i hvit, grå eller svart. Baderomsinnredning har malte sider i samme farge som dørene og speilskap med lys. Tegning er utarbeidet. Dusjhjørne/dusjvegger 90x90cm samt vegghengt toalett. Fliser på gulv.

VASKEMASKIN

Leveres opplegg for vaskemaskin.

LISTVERK

I samsvar med arkitektoniske uttrykk leveres i oppholdsrom vindusfalser og overgang mellom vegg og himling uten belistning. Fotlister monteres – hvitmalte, uten synlige spikerhull.

SOLAVSKJERMING

Det leveres sol- og varmedempende glass i boligens vinduer mot syd, vest og nord (ikke innglassede balkonger og fellesarealer) Det leveres ikke solavskjerming.

VENTILASJON

I leiligheter leveres balansert ventilasjonsanlegg av merke Flexit eller tilsvarende, aggregat plasseres i bod. Luftinntak og luftavkast vil være i fasade eller over tak.
For bodarealer i kjeller leveres balansert ventilasjonsanlegg av merke Flexit eller tilsvarende.

ELEKTRISK

Leilighetene leveres med skjult røranlegg for elektro, unntatt der det er lydskillevegger eller yttervegger. Det leveres strømmåler for hver enkelt leilighet plassert i fellesareal. Plassering av leilighetens sikringsskap vil være i leilighetens bod. Elektriske punkter og belysning iht romskjema. Smarthus-system for lys- og varme. Dette systemet kan bygges ut og omfatter for eksempel styring av solskjerming, låssystem, alarm, lyd/bilde etc. Fellesbelysning ved inngangspartier samt trappeoppgang tilknyttes felles måler. Ladestasjoner (tilvalg) på parkeringsplass. Det leveres porttelefonanlegg med 2-veis kommunikasjon.

TV/NETTILGANG

Det føres et felles digitalt fibernettverk for TV / bredbånd / bredbåndstelefoni frem til hver leilighet. I hver leilighet leveres et felles digitalt nettverk for TV, telefon og internett. Ett aktivt uttak (multimedia uttak) pr. leilighet.

GENERELT VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap på vegg. Varmtvann varmes opp via felles varmepumpeanlegg og varmtvannsbeholdere i teknisk rom. Det monteres egen forbruksmåler for kaldt vann og egen forbruksmåler for varmtvann i hver leilighet. Kostnader til kaldt- og varmtvann vil bli fakturert etter faktisk forbruk, samt en forholdsmessig andel av sameiets felles bruk. Kostnad for bruk av vann kommer som tillegg til oppgitt i felleskostnad. Utstyr på kjøkken og bad som angitt i romskjema. Synlige rør kan forekomme.

SANITÆR

For kjøkkenbenker leveres blandebatteri for kjøkken, type Oras eller lignende med svingbar tut og egen avstengingskran for oppvaskmaskin.

I dusjen leveres dusjbatteri med keramiske skiver, termostat og trykkutjevning. Komplett dusjløsning med batteri, dusjstang og garnityr av fabrikat Oras eller tilsvarende. Dusjbatteriene skal være vannbesparende. Servantbatteri leveres som ettgreps, med keramiske skiver og trykkstøtutjevning og oppløftventil for avløp, som Oras eller tilsvarende. Varmtvann varmes opp via felles varmepumpe og varmtvannsbeholdere i teknisk rom. Det monteres egen forbruksmåler for kaldt vann og egen forbruksmåler for varmtvann i hver leilighet.

BRANNSLUKNING

Fellesarealer og leiligheter sprinkles. Automatisk brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat i hver leilighet.

OPPVARMING

Oppvarming med jordvarme via borehull og felles varmepumpesentral plassert i teknisk rom i kjeller.
Fellesarealer varmes opp med vannbåren gulvvarme eller radiatorer.

Leiligheter har vannbåren gulvvarme i gang, bad og oppholdsrom som styres av romtermostat. Varme kan justere direkte på termostat eller via smarttelefon og smarthussystemet.

Egen energimåler i hver leilighet for måling av eget forbruk. Energikostnadene vil bli fakturert etter faktisk forbruk, samt en forholdsmessig andel av sameiets varmeforbruk. Energikostnadene kommer som tillegg til oppgtitt felleskostnad.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet endelig før i kontraktstegningene. Plassering av sjakter, hovedføringer for elektrisk, ventilasjon, sanitær og sprinkler er vist på planer, men innkassinger og detaljløsninger i leiligheter over himlinger er ikke endelig avklart.

PARKERING

Det medfølger 1 stk parkeringsplass pr. leilihet. Parkeringsplassene vil ligge på uteområde markert på kontrakttegning . Det er mulighet for tilvalgskjøp av ladestasjon for elbil. Strømtilførsel til ladestasjon vil være fra hver enkelt leilighet med måling av forbruk over leilighetens måler.

UTOMHUS

Utomhsplanen er veiledende og ikke endelig utformet. Mindre endringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.

BODER

Alle leiligheter får nettingbod i byggets kjeller hvor det er hvelvinger og god takhøyde. I sportsboden er det gulv av støvbunden betong, vegger av granitt og tegl samt himling av tegl og betong. I boder kan det forekomme netting montert på granitt- og teglstensvegger slik at det blir luftespalte mellom vegg og lagringen, dette for å unngå eventuell kondens som kan oppstå ved lagring mot slike konstruksjoner. Det kan forekomme tekniske føringer under himling og på vegg. Avstand til eventuell sprinkel må hensyntas ved lagring.

FELLES SYKKELROM I KJELLER

I kjeller etableres felles sykkelrom for parkering og lagring av sykler.

FELLES ARBEIDS- OG REPARASJONSROM

I en del av fellesarealet i kjeller er det eget areal som kan benyttes til for eksempel reparasjon og vedlikehold av sykler, utstyr, eiendeler, smøring av ski ol.

RENOVASJON

Felles avfallshåndtering i lett tilgjengelige nedgravde avfallsbrønner.

POSTKASSER

Postkasser plasseres innvendig ved hovedinngang.

HALDEN

ETAB. 2001

ØSTFOLD

ØSTBY EIENDOM

ETAB. 2001

www.ostbyeiendom.no