

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld:	Kr 479 552,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 5 180 902,-
Felleskostn.:	Kr 9 240,-
Selger:	Lars Erik Holmen Jan-Martin Holmen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2017
BRA-i/BRA Total	78/83 kvm
Tomtstr.:	3807 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 64, bnr. 337
Andelsnr.:	12
Oppdragsnr.:	1101250106

Lekker toppleilighet med stor, vestvendt balkong, heis, jordvarme og innvendig garasjeplass!

Velkommen til en velholdt og delikat leilighet i ett populært nabolag. Leiligheten gir et meget godt inntrykk med pene overflater og fargevalg i tidsriktige nyanser. Klassisk, pen kvalitetsinnredning fra Sigdal på kjøkkenet, med vakre mosaikkfliser i duse pastellfarger over benken. Balkongen er delvis overbygd med stilfult glasstak og har markise for skjerming samt varmelampe. Her kan man nyte vidt utsyn over nærområdet og horisonten helt til sola går ned. Ypperlige sol og lysforhold, noe som bidrar til en høy boligkomfort.

Praktisk med innendørs parkeringsplass i kjeller og heis som tar deg direkte opp til 3.etasje.

Leiligheten inneholder: Gang/hall, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, stue med utgang til balkong og åpent kjøkken med spise plass. I tillegg en romslig oppbevaringsbod i kjelleren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	45
Informasjon fra forretningsfører	46
Informasjon fra kommunen	100
Energiattest	120
Andre vedlegg	127
Nabolagsprofil	129
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 78 m² Gang, vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken/stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3807 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiendom for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og sittegrupper. Biloppstillingsplasser for gjesteparkering.

Beliggenhet

Veletablert boligområde Nord for Halden sentrum, med kort gangavstand til butikker og treningssenter på Brødløs. Kun 15 minutters gangavstand til sentrum.

Adkomst

Adkomst fra garasjeanlegget til leiligheten via heis.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhus/leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Din Boligbistand

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med fundamenter, grunnmur og gulv mot grunn i betong. Etasjeskillere og leilighetsskillere i betong. Ytterveggene er antatt oppført i en kombinasjon av betong og isolert bindingsverk, med utvendig puss og partier med liggende trekledning. Taket er en flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg.

Felles inngangsparti og trappeoppgang med heis.

For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport avholdt Din Boligbistand for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

3.etg: Gang/hall, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, stue med utgang til balkong og åpent kjøkken med spiseplass.

I tillegg en oppbevaringsbod i kjelleren samt parkeringsplass i garasjeanlegget.

Standard

Leiligheten gir et meget godt inntrykk, med standard fra byggeåret. Hele og pene overflater og fargevalg i tidsriktige nyanser. Parkett på gulv i oppholdsrom og fliser på våtrom.

Klassisk, pen kvalitetsinnredning fra Sigdal på kjøkkenet, med vakre mosaikkfliser i duse pastellfarger over benken. Over og underskap med ekstra skuffer i sokkel. Integrerte hvitevarer som medfølger i salget.

Baderom er flislagt på gulv/vegger og har slett, malt tak. Dusjvegger i glass utførelse, vegghengt toalett og servantinnredning med speilskap og skuffer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om takstmannens vurdering på forhold som har fått TG 2: Vaskerom TG 2: Overflate vegger og himling.

- Det registreres hulrom bak enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger.

- Det registreres riss i fuger på befæringsdagen.

- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug.

NB! Alle andre forhold/vurderinger er satt til TG 1 i takstmannens eierskifterapport. Viser til vedlagte rapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87370303

Diverse

Diverse møbler og utstyr som lysekrone og fryseskap i kjellerboden kan overtas etter egen avtale med selger.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom.

Elektrisk gulvvarme på våtrom.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 874 001

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 496 005

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm i leiligheten, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuell

oppgradering av kanalpakker og linjehastighet utover grunnpakke).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på andel felleslån, TV/bredbånd, oppvarming og varmtvann via jordvarme, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter og eiendomsskatt, revisjon, forretningsførsel, honorar til styret, vedlikehold og renhold av fellesareal, felles forsikring m.m.

Se borettslagets regnskap/budsjett for en fullstendig oversikt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 240 (hvorav kr 2209 i renter og kr 1031 i avdrag på felleslån)

Andel Fellesgjeld

Kr 479 552

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.05.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Augustaborg III Borettslag

Organisasjonsnummer

919126779

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Augustaborg III Borettslag er er borettslag som er tilknyttet Sarpsborg og Omegn boligbyggelag.

Andelslaget består av 3 boligblokker med totalt 18 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135030218, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 28.05.2025: 7 605 777

Andel av saldo: 469 842

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2047)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 426 726

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 400 987

Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 12135804043, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90.8

Saldo per 28.05.2025: 3 585 771

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.11.2047)

Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 15160209663, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 28.05.2025: 200 000

Andel av saldo: 9 710

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2030)

Dette er ikke et IN-lån og avregnes ikke

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen kan sies opp innen 1. desember.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter. Må søkes om og godkjennes av styret, før anskaffelse av dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 337 i Halden kommune. Andelsnr. 12 i Augustaborg III
Borettslag med orgnr. 919126779

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettsandelen er det ikke tinglyste heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.03.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg og omfattes av reguleringsplan G-574 med formål bolig.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

479 552 (Andel av fellesgjeld)

5 179 552 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 180 902 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 188 802 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 191 602 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges som dødsbo. Arvingene har ikke

bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 900 Markedspakke
5 500 Oppgjørshonorar
1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 800 Eierskiftegebyr SOBBL
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
6 700 Utlegg fotograf
4 404 Utlegg kommunale opplysninger
4 402 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Ansvarlig megler

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

10.06.2025



FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbare Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















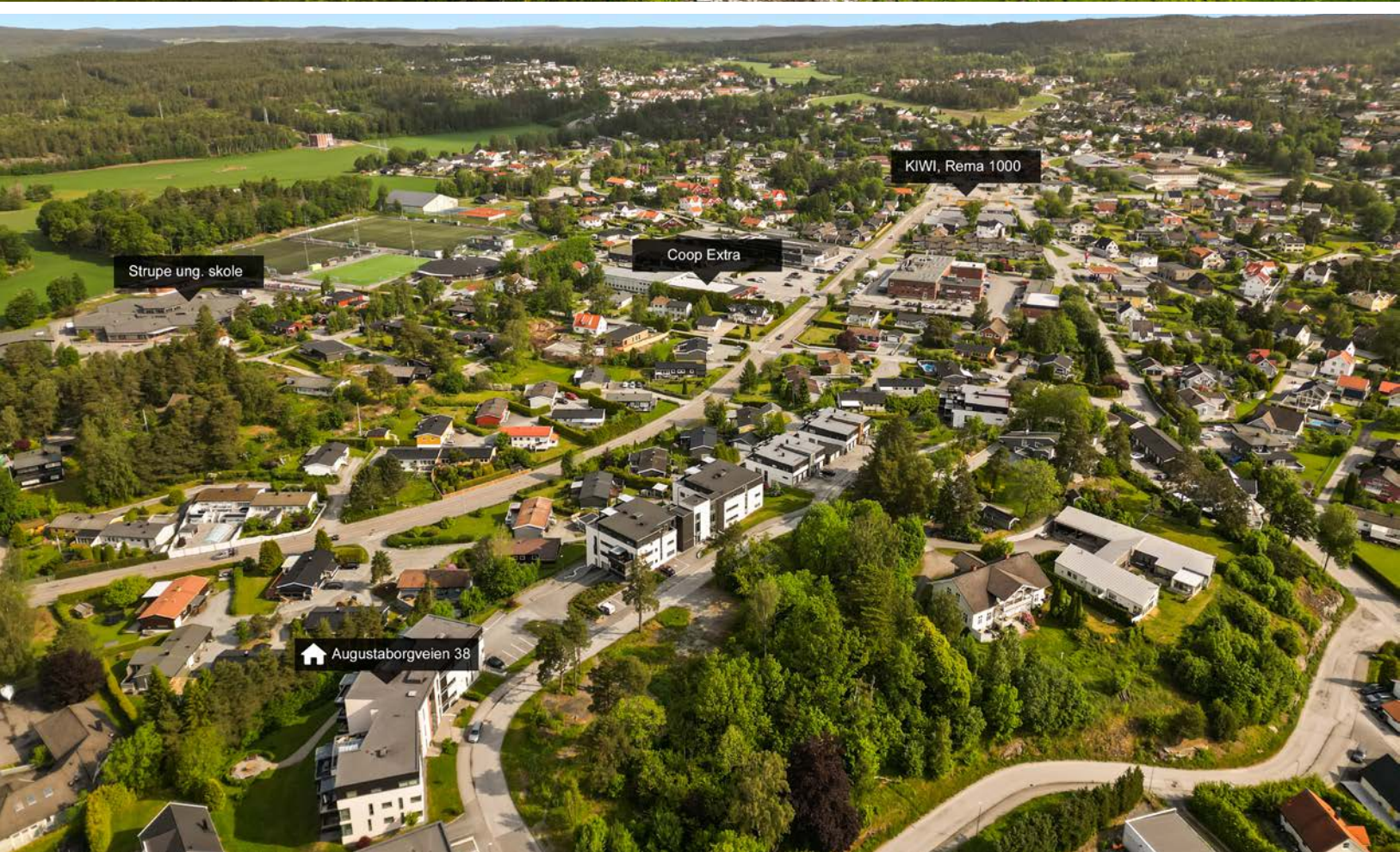






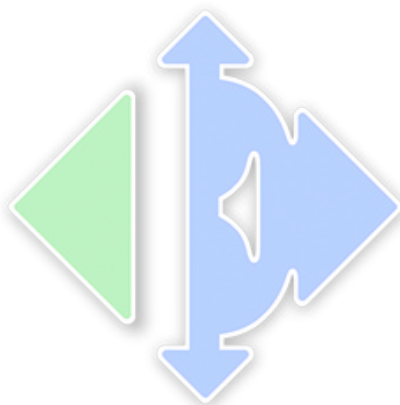






Vedlegg

Andelsleilighet (1 blokk)
Augustaborgveien 38
1782 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Stian Blåvarp

Dato: 06/06/2025

Stenliveien 37
Halden 1784
92850704
stian@bolavi.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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 eiendom.

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 hullboring 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 337
Hjemmelshaver:	Anna Marit Holmen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	12
Byggeår:	2017
Tomt:	Eiet 3807 m²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lars Erik Holmen
Befaringsdato:	02.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er skrånende og opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsplasser. Det er store plenarealer samt beplantning i form av busker, hekker og trær. Uteområdet fremstår som funksjonelt og tilrettelagt for felles bruk.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med fundamenter, grunnmur og gulv mot grunn i betong. Etasjeskillere og leilighetsskillere er i betong. Ytterveggene er antatt oppført i en kombinasjon av betong og isolert bindingsverk, med utvendig puss og partier med liggende trekledning. Taket er en flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg. Felles inngangsparti og trappeoppgang med heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten ligger i et bygg oppført i 2017, og fremstår med normal bruksslitasje iht. alder. Det er fremlagt relevant dokumentasjon for utførelse og installasjoner. Bygningsmessige løsninger er i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Leiligheten fremstår med en praktisk planløsning og tilfredsstillende teknisk standard i henhold til byggeåret.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom/bod
- Vannbåren gulvvarme i øvrige rom

PARKERING:

- Leiligheten disponerer oppmerket parkeringsplass i felles garasjekjeller

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Det er levert egenerklæring fra selger, men bolig selges som dødsbo og egenerklæring er dermed ikke utfyllt
- Det er ikke svart ut på levert spørreskjema fra takstmann da bolig selges som dødsbo

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

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

Gulv:Flis på bad og vaskerom/bod. Parkett i øvrige rom

Vegger:Flis på bad og vaskerom/bod. Slett malt i øvrige rom

Himling:System himling på vaskerom/bod. Slett malt i øvrige rom

Overflater er hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge selger har det ikke blitt gjort noe med leiligheten etter byggeår

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. mnd. 9240 kr, datert 28.05.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	78	-	-	15	74	4
bod i kjeller	-	5	-	-	-	5
SUM BYGNING	78	5	-	15	74	9
SUM BRA	83					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, kjøkken/stue, bad, vaskerom/bod og 2 soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Bad: ca 2.30 meter

-Vaskerom/bod: ca 2.25 meter

-Gang: ca 2.30 meter

-Soverom: ca 2.40 meter

-Kjøkken/stue: ca 2.50 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Areal på tomten er hentet fra informasjon fra forretningsfører og tilsendt i meglerpakke

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- På befaringsdagen måles det planavvik ved yttervegger i stue på opptil 19mm på strekker under 2 meter.
- Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht. alder

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Lars Erik Holmen

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Stian Blåvarp

06/06/2025

Stian Blåvarp

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2017

Bad på ca 4.7 kvm med fliser på gulv og vegg, slett malt i himling.
 Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
 -Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjsone.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
 -Det måles 17mm fall på gulv utenfor dusjens nedsenk, fall rundt sluk har fall 1:50. som er tilfredsstillende
 -Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 37mm, som er tilfredsstillende

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Membran av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg på kjøkken for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett påvist klemmt under klemring
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på våtrom

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2017

Vaskerom på ca 4.1 kvm med fliser på gulv og vegg. Himling er det montert systemhimling
Vaskerommet har over- og underskap med skaper og benkeplate med nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin, stoppekran og rørskap. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Skaper er funksjonstestet

Merknader:

- Det registreres hulrom bak enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Det registreres riss i fuger på befaringsdagen
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i gulv under innredning.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfældige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall 1:100 fall på gulv mot sluk, fall rundt sluk har fall 1:50. som er tilfredsstillende
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 27mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett påvist under klemring

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på våtrom

Merknader:

-Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon for kontroll av fukt da tilstøtende vegger og gulv er av betong og mot våtrom.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2017 og type er Sigdal

Kjøkken med åpen løsning mot stue med parkett på gulv, slett malt vegger og himling.

Kjøkkenet har over og underskap, med ekstra skuffer i sokkel. Laminert benkeplate med oppvaskkum og platetopp. Det er montert fliser mellom overskap og benkeplate. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn.

Mekanisk ventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

-Skuffer og skaper er funksjonstestet

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det registreres riss i fug mellom himling og foringer over overskap på befaringsdagen

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen og alubeslag utvendig. Vinduer er av type toppsving, det registreres datostempling fra 2016-2019.

Inngangsdøren til leiligheten merket EI30/40dB

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
- Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Vindu på soverom og inngangsdør til leiligheten subber ved åpning og lukking. Ved at vindu og dør subber kan føre til redusert funksjon, økt slitasje på beslag og tetningslister, samt risiko for at det med tiden blir vanskeligere å betjene eller mister tetthet. Justering eller utbedring anbefales
- Det registreres noe bruksslitasje på karm og foring ved vindu på soverom

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Leiligheten har balkong fra 2017 på ca 15 kvm med utgang fra stue.

Leiligheten er oppført med betongkonstruksjon, rekkverk er kledd med liggende trepanel nederst og øvre del av galvaniserte rør. Gulvet består av terrassebord av pvc materiale.

Balkongen er delvis overbygget med glasstak og har manuel markise som solskjerming

Merknader:

- Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
- Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på vaskerom, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran for varmt og kaldt vann plassert i rørskap på vaskerom
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra

Ingen bereder i leiligheten, felles i borettslaget

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømming i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen

-Aggregat er plassert på vaskerom

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 05.10.2017

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i gang. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Boligmappa:

-Det foreligger 38 dokumenter i boligmappa fra Elisenberg elektro, men det er ikke mulig å få tilgang til dokumentene siden leilighet selges som dødsbo.

-Det opplyses om at dokumentene omhandler det elektriske ved oppføring av leiligheten

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 05.10.2017

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedring av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som det ikke er opplyst om

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt godkjente tegninger av leiligheten, fremlagte tegninger er i samsvar med dagens bruk. Datert 07.08.2016

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg med til sammen 13 leiligheter (Augustaborg III borettslag), datert 27.03.2020

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling**

-Det registreres hulrom bak enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Det registreres riss i fuger på befaringsdagen

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250106	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan-Martin Holmen	Lars Erik Holmen
Gateadresse	
Augustaborgveien 38	
Poststed	Postnr
HALDEN	1782
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	anna marit holmen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	jan martin holmen og lars erik holmen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250106

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1101250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Martin Holmen	7b332394fa27851c3595dc ec400fdb60212d5689	02.06.2025 06:34:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Holmen	619f576600421a9fd19216c ca5dd8f148f580099	02.06.2025 19:12:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250106

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 28.05.25 Side 1 av 2

Augustaborg III borettslag	V ³ r ref.:	163/12
Augustaborgveien 38	Type:	Tilknyttet borettslag
1782 HALDEN	Eiere:	Marit Holmen`s bo
Organisasjonsnr: 919 126 779	Andelsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 9 240

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 000
	Renter	3 999
	Avdrag	-796
	Renter	-1 841
	Renter	51
	Avdrag	98
	Avdrag	1 729

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	479 552	Gjeld siste ³ rsoppg.:	472 584
Klient ajourf. l ³ n:	19 564 439,88	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 256 097

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12135030218, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 28.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 28.05.2025: 7 605 777
Andel av saldo: 469 842
Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2047)
Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 426 726
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 400 987
L³ net er ³ pnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 12135804043, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 28.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90.8
Saldo per 28.05.2025: 3 585 771
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.11.2047)
L³ net er ³ pnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 15160209663, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 28.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 28.05.2025: 200 000
Andel av saldo: 9 710
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2030)
Dette er ikke et IN-l³ n og avregnes ikke

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eli Kristin Andreassen
Adresse: Augustaborgveien 38
Postnr/-sted: 1782 HALDEN
Telefon: Mob.: 92499152

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 28.05.25 Side 2 av 2

Augustaborg III borettslag	V ³ r ref.:	163/12
Augustaborgveien 38	Type:	Tilknyttet borettslag
1782 HALDEN	Eiere:	Marit Holmen's bo
Organisasjonsnr: 919 126 779		

4: S³rskilte opplysninger

E-post: augustaborgIIIborettslag@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	34 018	Gjeld:	472 584	Andre inntekter:	1 547
		Utgifter:	26 923		

7: P³lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:	2 478 000
Andelsnr: 12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2017

G³ rds/bruksnr: 64/337

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 3807

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87370303
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2017	F ³ rste innflytting:	01.07.2017	SS Bnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	J ordvarme		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Augustaborg III borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 17:00 -
Møtested: Busterudgata Kafè, Busterudgata 10, Halden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Eli K. Andreassen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 14

Antall fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 16

I tillegg møtte

Medeier/andre: 7

Fra SOBBL: Hanne Dybedahl

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Ruth Inger Tvenge og Pål M. Kjerkreit

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til etterretning.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av vedtekter vedr. elektronisk kommunikasjon

Styret ønsker å vedtektsfeste elektronisk kommunikasjon som skriftlig etter anbefaling fra boligbyggelaget og vedlagt innkallingen følger styrets forslag til nytt punkt til dagens vedtekter. Vedtektsendringen presiserer og tydeliggjør at elektronisk kommunikasjon, som e-post og varslinger via «Min side» er å regne som skriftlig.

Nytt pkt. 1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

Et vedtak i denne saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen

Vedtak:

Forslaget ble enst. vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Vedtak:

Forslag på kr 35.000 til intern fordeling ble enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Eli Kristin Andreassen er på valg.

Valgkomiteens innstilling til valg ble lagt fram på møtet.

Innstilling fra valgkomiteen: Gjenvalg av Eli K. Andreassen

Vedtak:

Eli K. Andreassen ble valgt v/akklamasjon

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Magnus Fredlund er på valg.

Innstilling fra valgkomiteen: Eva Dyrnes

Vedtak:

Eva Dyrnes ble valgt v/akklamasjon

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Eva Martinsen Dyrnes er på valg.

Innstilling fra valgkomiteen: Tor Arne Dagrød

Vedtak:

Tor Arne Dagrød ble valgt v/akklamasjon

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Jon H. Gudbrandsen og Svein Lunde er på valg.

Vedtak:

Gjenvalg av begge v/akklamasjon

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Eli K. Andreassen som delegat med Endre Rødven som vara

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Halden, 17.04.2024.

Eli K. Andreassen, møteleder (sign.)
Ruth Inge Tvenge, protokollvitne (sign.)
Pål M. Kjerkeit, protokollvitne (sign.)



Vedtekter

for Augustaborg III borettslag org nr. 919 126 779
tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.04.2017

Nytt punkt 5-3 vedtatt på generalforsamling 25.04.18. Nytt punkt 5-4 vedtatt på generalforsamling 13.05.2020. Nytt punkt 5-5 vedtatt på generalforsamling 26.05.2021. Nytt punkt 1-3 vedtatt på generalforsamling 17.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

(4) I tillegg har et boligbyggelag eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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



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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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



- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Endringer av bygning (Vedtatt 2018)

5-3-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som parabolantennener, andre antenner og varmepumper)

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt. 5-3-4)

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

5-3-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a) Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(c) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(d) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(e) Arbeidene betales av andelseieren.

(f) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(g) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til for egen regning å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskifting og modernisering av tiltaket.

(h) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(2) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3-3 Gjennomførte forandringer

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

5-3-4 Tillatelser - oppsett av leegger, baldakiner, fastmontert solskjerming/screens

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av:

Leegger, baldakiner, fastmontert solskjerming/screens

Andelseiere som ønsker å gjennomføre tiltak som omfatter ovennevnte, skal sende skriftlig søknad til styret om tiltaket. Styret skal behandle og evt. godkjenne søknader.

5-4 Lading av el-biler og plug-in hybrider (Vedtatt 2020)

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for el-bil og plug-in hybrid i borettslagets felles garasjeanlegg, på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunkt/ladestasjon, skal etableres i borettslagets felles garasjeanlegg, på andelseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers sikringsskap.

- Ladepunkt/ladestasjon skal gi maks ladekapasitet på 3,6 KW.
- I nr 38 må ladepunktet være kompatibelt med maksvokteren som er installert for strømstyring.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningsmassen. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier.
- Det tillates **IKKE** at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig veggstikkontakt) i borettslaget.
- Medfører lading av el.bil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen i borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av el.bil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser.

5-5 Parkeringsplasser i parkeringskjellere - HC – plasser.

Augustaborg III borettslag disponerer 21 parkeringsplasser i borettslagets parkeringskjellere.

15 p-plasser i Augustaborgveien 38 og 6 p-plasser i Augustaborgveien 36. Alle leilighetene i borettslaget disponerer en p-plass i parkeringskjeller, leilighet 301 og 303 disponerer to.

En av parkeringsplassene i hver garasjekjeller er dimensjonert for bruk av bevegelseshemmede (HC-plass). I Augustaborgveien 36 er denne plassen merket 203 og i Augustaborgveien 38 er plassen merket 101.

En beboer med nedsatt funksjonsevne, kan kreve at styret pålegger en annen beboer å bytte parkeringsplass, dersom beboeren dokumenterer behov for HC-plass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en av de øvrige parkeringsplassene i parkeringskjellerne.

Når dokumentert behov for HC-plass ikke lenger er til stede, for eks. ved salg av leiligheten, skal opprinnelig disposisjonsrett igjen gjøres gjeldende.

Styret behandler og avgjør søknad om bytte til HC-plass. Dersom beboer som krever bytte til HC-plass blir innvilget dette, må beboeren bekoste demontering og remontering av eventuelle tekniske installasjoner etc. som tidligere bruker har installert på parkeringsplassen.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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



7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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



Vedtekter for Augustaborg III borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt april 2017, sist endret april 2024

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Augustaborg III borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 -
Båstadlund dagsenter, Båstadlundveien 38.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Eli K. Andreassen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 12

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 13

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 5

Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Jonas Berglund og Bjørg Eva Olsen.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr. 37.000,- til intern fordeling i styret.

Vedtak:

Som foreslått

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Endre Rødven er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Endre Rødven (gj.valg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Endre Rødven

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Jonas Berglund

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Jonas Berglund

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Svein Lunde og Jon Heli Gudbrandsen.

Vedtak:

Valgt ble: Svein Lunde og Jon Heli Gudbrandsen.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Eli K. Andreassen som delegat med Endre Rødven som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Halden, 24.04.2025.

Eli K. Andreassen, møteleder (sign.)
Jonas Berglund, protokollvitne (sign.)
Björg Eva Olsen, protokollvitne (sign.)

Augustaborg III borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 17.04.2024 kl. 17:00

Møtested: Busterudgata Kafè, Busterudgata 10, Halden

Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte. Det vil bli servert kaffe og noe å bite i.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret - endring av vedtekter vedr. elektronisk kommunikasjon

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlem for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Halden, 2. april 2024 Augustaborg III borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av referent**
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte**
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden**

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av vedtekter vedr. elektronisk kommunikasjon

Styret ønsker å vedtektsfeste elektronisk kommunikasjon som skriftlig etter anbefaling fra boligbyggelaget og vedlagt innkallingen følger styrets forslag til nytt punkt til dagens vedtekter. Vedtektsendringen presiserer og tydeliggjør at elektronisk kommunikasjon, som e-post og varslinger via «Min side» er å regne som skriftlig.

Nytt pkt. 1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

Et vedtak i denne saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Eli Kristin Andreassen
Styremedlem, Magnus Fredlund
Styremedlem, Endre Rødven
Varamedlem, Eva Martinsen Dyrnes

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Eli Kristin Andreassen er på valg.

Valgkomiteens innstilling til valg legges fram på møtet.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Magnus Fredlund er på valg.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Eva Martinsen Dyrnes er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Jon H. Gudbrandsen og Svein Lunde er på valg.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Augustaborg III borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Augustaborg III borettslag for 2023

Augustaborg III borettslag ble stiftet 20.04.2017 med org.nr. 919 126 779.

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

Augustaborg III borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 19 enheter, og har beliggenhet i Halden kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Eli Kristin Andreassen valgt 2022, på valg 2024

Styremedlem, Magnus Fredlund valgt 2022, på valg 2024

Styremedlem, Endre Rødven valgt 2023, på valg 2025

Varamedlem, Eva Martinsen Dyrnes valgt 2023 for ett år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Borettslaget er fortsatt nytt med tanke på større vedlikeholdsbehov. Augustaborgveien 38 ferdigstilt i juni 2017. Augustaborgveien 36 i januar 2018. Styrets oppgaver er å vedlikeholde borettslagets fellesarealer ute og inne slik at det opprettholder sin verdi og fremstår velstelt og i orden.

Selv om laget er av nyere dato, vil det alltid være noe som trenger ettersyn og vedlikehold.

Heis. På heisen i nr. 38 har det vært litt vedlikehold utover to besøk som inngår i serviceavtalen. Kone har hatt et besøk i tillegg til avtalt service, kostnad, vel 16.000. Utover det har begge heiser gått jevnt og trutt.

Uteområdet. Borettslaget har et fint opparbeidet uteområde. Gangveien ned til uteplassen trengte ekstra vedlikehold. Etter avtale ble gangveien gjort litt bredere, lagt på duk samt gruslagt av Proserve på ettersommeren.

Noe av det som inngår i kontrakten med Proserve er: Feie både garasjeanlegg og P-plasser hver vår etter vinteren. De gjør mer for borettslaget i sommerhalvåret enn resten av året. De skal klippe plener, kantklippe, gjødsle ved behov og generelt holde i orden utvendig. På sommeren er det viktig at søppeldunkene spyles og vaskes etter hver tømming.

Dugnad. Utover det vaktmester gjør, arrangerer styret vårdugnad. Det lukes og graves rundt busker og trær, etterfyller jord og bark. Heller rengjøres, granittmur og trapper vaskes og spyles.

Utover dugnaden er det flere som rydder og tar i et tak der det trengs. Styret sørger for sommer og høstplanter ved inngangsdørene, vanner og holder det pent.

Ventilasjon. Aktiv Ventilasjon AS rensset alle kanaler i samtlige leiligheter utpå høsten. Av praktiske og økonomiske årsaker, er det styret som administrerer rensingen. Fakturaen ble viderefakturert den enkelte andelseier med 1/19 del på hver. Jevnlig rens av kanaler er viktig for god ventilasjon og godt innneklima.

Ventilasjon, service og rep. av slitedeler. Ventilasjonsanlegget i den enkeltes leilighet, inngår ikke i felleskostnadene.

Det har etter at reklamasjonstiden på fem år gikk ut, vært flere som har trengt vedlikehold og service av autorisert servicetekniker på aggregatene. Det er beklageligvis ikke noe firma i vårt nærområde som utfører denne type service. Via leverandør av aggregatene fant styret fram til Ergotek AS. Serviceavdelingen ligger i Oslo slik at transportkostnadene utgjør en betydelig del av servicen. Dessverre har ikke styret greid å finne noe firma med kortere reisevei, som styret kan anbefale for vår type aggregater.

Annet vedlikehold. På takene er det utført taksjekk, rensset nedløp og tatt bort søppel. Taksjekken ble gjort etter av styret selv hadde sett elementer på taket til 36 som ikke hørte hjemme der. Taksjekk må gjøres via lift. Proserve har lift og utførte oppdraget.

En av dørpumpene i fellesarealene i 38 måtte bytte batteri til back-up systemet.

Lås på boddører i kjeller. For å ivareta sikkerheten, bestemte styret å montere systemlåser på de to dørene i P-kjelleren som fører inn til 11 av 13 boder i nr.38.

Faste serviceavtaler. I et borettslag av nyere dato er det mange tekniske anretninger som trenger jevnlig ettersyn og vedlikehold. Det meste av vedlikeholdskostnadene i regnskapet er slike avtaler.

- **Årlig ettersyn.**
 - Varmepumpe og sprinkleranlegg.
 - Brannvarsling og røkluker.
 - Heis og alarmtelefoner i heisene.
- **Hvert annet år.**
 - Norsk heiskontroll. Neste kontroll 2025. Dette er en kontroll alle med heis er pålagt.
- **Hvert femte år.**
 - Håndholdt slukkeutstyr i alle leiligheter, første gang i 2023. Slukkeutstyr er styrets ansvar. Den enkelte beboer må sørge for å ha apparatet lett tilgjengelig. Altså ikke i original emballasje, men pakket ut og gjerne hengt opp.
 - Kontroll av det elektriske anlegget, Internkontroll, både felles og i den enkeltes leilighet. Første gang i 2023. Neste kontroll 2028. I mellomtiden, egenkontroll som må dokumenteres.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Styremøter. Det har vært avholdt 5 styremøter og protokollert 15 saker.

Salg av andeler/godkjenning av nye eiere. Andel nr. 7 har, som første andel i borettslaget, skiftet eier. Styret har i tråd med Lov om Borettslag § 16 godkjent de nye eierne av andelen.

Annet styrearbeid. Foruten saker om vedlikehold, noen reklamasjoner som henger igjen etter fem års kontroll, oppfølging av kontrakter med vaktmester og renholder, har styret behandlet og godkjent årsregnskap med årsmelding for 2022, halvårsregnskap 2023, budsjett for 2024 samt sett på nødvendig vedlikehold de neste tre årene.

Saker under arbeid og planlegging

Murpuss, overflatebehandling som løsner på nr 36.

Da murer fra murerfirma Lars Aarum AS kom for å utføre siste rest av reklamasjoner seint i høst, stilte de med lift for å komme til over en av balkongdørene der de skulle reparere overflatepuss som hadde løsnet. Under dette arbeidet, oppdager en observant murer mer feil. Det gjaldt pussen på takoverbygget som går fra leiligheten i midten, videre over balkongen til leiligheten mot gangveien og helt ut på hjørnet. Murer mente at her var det dårlig overflatepuss. Her ville borettslaget i nær fremtid få problemer og kostnader til reparasjon. Dette er en feil som ikke er lett for styret å få øye på fra bakkenivå. Heldigvis sa mureren i fra til styret. Styret tok umiddelbart affære ved å si fra til utbygger og Entreprenør. Etter noen purringer fikk vi svar rett etter nyttår, om at dette skulle bli rettet opp, reparert, når det blir varmt i været til våren. Styret er veldig glad for at reklamasjonen ble tatt til følge selv om fem års fristen var utløpt. Styret må selvsagt følge opp saken. Alt er dokumentert både i tekst og bilder.

Beise blokkene. Styret vil fremover måtte ha fokus på at blokkene må beises i løpet av et par år. Før det skjer må styret innhente tilbud og jobben planlegges i samarbeid med de som skal gjøre arbeidet. Styrets arbeid må starte høsten 2024. Når tilbud er mottatt, må styret se på hvordan beisingen skal finansieres. Hva har borettslaget av midler, hvor mye må lånes? Beising må høyst sannsynlig utføres våren 2026 eller kanskje i 2025. Befaring med malerfirmaer vil avdekke når.

Annet. Være tett på og ha god dialog med de firmaene borettslaget har faste avtaler med. Passe på at de gjør det som er avtalt i kontrakt til avtalt tid.

Økonomi

Resultat. Årsregnskapet viser et overskudd på 2,6 millioner. Årsaken til det høye resultat er at andelseiere har innfridd fellesgjeld med vel 2 millioner kroner. Innbetalingene påvirker resultatregnskapet fordi de bokføres som inntekter. Pengene kommer fra andelseiere som ønsker å nedbetale deler eller hele fellesgjelden sin. Innbetalingene går til klientkonto før de overføres lånegiver. Uten IN betalinger hadde resultat vært 552 tusen. Selv det er litt misvisende med tanke på årlig nedkvittering av IN på 147 tusen. Reelt overskudd etter alle justeringer er 400 tusen.

Budsjett og regnskap. Det er lite avvik mellom regnskap og budsjett, bortsett fra på strøm som viser et positivt avvik på nesten 72.000. Dette gjør at det også i 2023 blir penger til overs til sparing. Veldig positivt i forhold til forventet budsjettet på null.

Disponible midler har i løpet av året gått opp med 112 tusen kroner. Noten disponible midler viser at borettslaget hadde 534 tusen disponibelt ved årets slutt som tilsvarer 28.107 kroner i snitt pr andel.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret har avtaler som sikrer de områder som omhandles av forskriften.

Internkontroll EL. Avtale om internkontroll av det elektriske anlegget ble inngått med Elisenberg Elektro i 2022. Kontrollen omhandler både fellesanlegg og den enkelte leilighet. Neste kontroll mars 2028. Egenkontroll hvert år.

Brann. Branninstruksen er gjennomgått og distribuert alle beboere i ett eks. til hver leilighet. Ligger også på Min side i Portalen. Der ligger også vedtekter og ordensregler. Brannvern er en del av HMS.

Bomiljø generelt er også en del av HMS. Styret vil fortsatt ha fokus på vedlikehold og ryddighet, slik at Augustaborg III fremstår velstelt, godt vedlikeholdt med et godt bomiljø.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.02.2024

Resultatregnskap for Augustaborg III borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 254 624	1 108 728	1 254 600	1 355 000
Innkrevde kostnader finans		919 122	786 995	940 210	1 013 720
Innbetalt IN-ordning	1	2 047 913	1 886 153	0	0
Andre inntekter	2	147 264	156 777	146 250	146 870
Sum inntekter		4 368 923	3 938 654	2 341 060	2 515 590
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	33 000	30 000	31 500	35 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 653	4 230	4 500	5 000
Avskrivning	5	5 000	5 000	5 000	5 000
Revisjonshonorar	6	4 000	3 875	4 100	4 300
Forretningsfjrrerhonorar		68 160	66 822	68 160	69 500
Vaktmester		75 749	71 423	75 000	81 000
Renhold		99 125	95 625	110 000	110 000
Drift og vedlikehold	7	179 877	171 817	182 300	163 800
TV/bredb³ nd		102 008	83 412	87 600	110 000
Forsikringer		60 622	52 664	60 000	68 000
Kommunale avgifter		222 118	192 143	250 000	280 000
Eiendomsskatt		111 106	98 016	101 000	125 000
Kostnader str³m, energi		188 337	237 651	260 000	185 000
Andre driftskostnader	8	16 767	32 586	20 400	21 300
Sum kostnader		1 170 522	1 145 263	1 259 560	1 262 900
Driftsresultat		3 198 401	2 793 391	1 081 500	1 252 690
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		4 877	4 730	0	0
Renteinntekter		17 405	6 235	0	0
Rentekostnader		620 418	372 350	598 470	732 610
Sum finansielle poster		-598 135	-361 386	-598 470	-732 610
Resultat		2 600 266	2 432 005	483 030	520 080
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		2 600 266	2 432 005	0	0

Balance for Augustaborg III borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9, 14	4 100 000	4 100 000
Bygninger	10, 14	74 200 000	74 200 000
Andre driftsmidler	5	84 584	89 584
Sum anleggsmidler		78 384 584	78 389 584
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		-10 285	6 930
Andre fordringer	11	197 074	94 577
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		475 537	358 093
Sum omløpsmidler		662 326	459 600
SUM EIENDELER		79 046 910	78 849 184

Balance for Augustaborg III borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		95 000	95 000
IN-innbetalinger	12, 14	8 395 658	6 495 008
Opptjent egenkapital		4 121 312	3 568 959
Sum egenkapital	13	12 611 970	10 158 968
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	11 496 655	13 842 584
Borettsinnskudd	15	54 810 000	54 810 000
Sum langsiktig gjeld		66 306 655	68 652 584
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 184	34 750
P ³ Injpte renter		5 101	2 882
Sum kortsiktig gjeld		128 285	37 632
Sum gjeld		66 434 940	68 690 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 046 910	78 849 184

Augustaborg III borettslag

Sted: _____, dato: _____

Eli Kristin Andreassen
Styreleder

Endre Rødven
Styremedlem

Magnus Fredlund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	421 968	443 281
Endring disponible midler		
i retts resultat	2 600 266	2 432 005
Tilbakeføring avskrivninger	5 000	5 000
Avdrag på lån	-298 015	-415 388
Nedkvittert IN	-147 264	-156 777
Nedbetaling andel fellesgjeld	-2 047 913	-1 886 153
i retts endring av disponible midler	112 073	-21 313
Disponible midler	534 041	421 968
Omløpsmidler	662 326	459 600
Kortsiktig gjeld	-128 285	-37 632
Disponible midler	534 041	421 968

Note 1 - Innbetalt IN-ordningen

Nedbetaling andel fellesgjeld - en/flere andelseiere har nedbetalt p³ sin andel fellesgjeld. Dette skal vises som inntekt i resultatregnskapet, men tilfører ikke likvide midler til borettslaget, da dette er en nedbetaling p³ p³ n. I disponible midler vises dette som "nedbetaling andel fellesgjeld". Se ogs³ note "Pantegjeld".

Note 2 - Andre inntekter

	2023	2022
3611 Nedkvttering IN-innskudd	147 264	156 777
Sum	147 264	156 777

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Oppgradering uteomr ³ de
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 416
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	84 584
i rets avskrivninger :	5 000
Anskaffelses ³ r :	2020
Antatt levetid i ³ r :	20

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	90 644	133 161
6601 Vedlikehold heis	59 561	26 985
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	27 322	1 671
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	2 350	0
Sum	179 877	171 817

Vedlikehold omfatter lypende fast vedlikehold p³ bygning og uteomr³ det som serviceavtaler brann, varmeanlegg og heis, samt internkontroll og utbedring av gangvei til b³ tplass.

Styret vurderer det gjennomfjrte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktjy og redskap	1 177	1 157
6550 Driftsmateriell	0	180
6720 Honorar for rjkon.og jur.bistan	6 250	6 250
6740 Honorar teknisk	0	17 875
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 419	1 416
7710 Generalforsamling/ ³ rsmrjte	3 300	3 575
7770 Bank og kortgebyr	1 703	1 617
7771 Diverse purregebyr og renter	0	-9
7790 Andre driftskostnader	2 918	525
Sum	16 767	32 586

Kto. 7790 Andre driftskostnader: postkasseskilt, rjtkler til renovatjrer, utlegg blomster til avtroppende varamedlem, servering i tilknytning til dugnad og sms i portalen.

Note 9 - Tomt

Tomten har gnr. 64, bnr. 337 og ble kjrpt i 2017. Kostpris totalt kr. 4 100 000.

Note 10 - Bygninger

Kostpris 2017	50 500 000
Kostpris 2018	23 700 000
Bokfjrte verdi 31.12.	74 200 000

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfjrt.

Note 11 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	197 074	94 577
Sum	197 074	94 577

Note 12 - IN-innbetalinger

Posten består av sum innløst andel fellesgjeld fratrukket årlig nedkvikting (iht. avdragsprofil på lånet).

Note 13 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	10 158 968	7 883 740
Nedskrivning IN	-147 264	-156 777
Årets resultat	2 600 266	2 432 005
Egenkapital 31.12.	12 611 970	10 158 968

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12135804043	12135030218
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018	2017
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.06.2047
Opprinnelig l ³ nebelrjp:	7 500 000	15 990 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 763 244	10 079 339
Avdrag i perioden:	81 987	2 263 941
L ³ nesaldo 31.12:	3 681 257	7 815 398
Andelssaldo 01.01:	2 799 028	3 695 980
Innbetalt IN i perioden:	0	2 047 913
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	60 981	86 283
Andelssaldo 31.12:	2 738 047	5 657 611
Sum pantegjeld for l ³ n:	6 419 304	13 473 009

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 567 217	1 567 217
	1	1 251 764	1 251 764
	1	1 095 133	1 095 133
	1	983 302	983 302
	1	941 594	941 594
	1	934 011	934 011
	1	916 316	916 316
	1	784 439	784 439
	1	563 043	563 043
	1	549 920	549 920
	1	508 427	508 427
	1	482 791	482 791
	1	479 200	479 200
	1	439 497	439 497

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr. 37 310 000 (byggetrinn I) fra 2017 og kr. 17 500 000 (byggetrinn II) fra 2018. Totalt kr. 54 810 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Resultat og balanse med noter for Augustaborg III borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Augustaborg III borettslag

Styreleder	Eli Kristin Andreassen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Endre Rødven (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Magnus Fredlund (sign.)	28.02.2024

Til generalforsamlingen i
Augustaborg III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Augustaborg III Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 600 266. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge
Geir Bratuaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 28. februar 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Augustaborg III borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00

Sted: Båstadlund dagsenter, Båstadlundveien 38

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlem for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

07.04.2025

Hilsen styret i Augustaborg III borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av referent**
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte**
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden**

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Eli Kristin Andreassen
Styremedlem, Endre Rødven
Styremedlem, Eva Martinsen Dyrnes
Varamedlem, Thor-Arne Dagrød

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Endre Rødven er på valg.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Augustaborg III borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Augustaborg III borettslag for 2024

Augustaborg III borettslag, org.nr. 919126779 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Augustaborg III borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 19 enheter, og har beliggenhet i Halden kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Eli Kristin Andreassen, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eva Martinsen Dyrnes, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Endre Rødven, Valgt fra 30.03.2023, Valgt for 2 år (på valg 2025)
Varamedlem, Thor-Arne Dagrød, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 1 år (på valg 2025)

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Styrets oppgaver er å vedlikeholde borettslagets fellesarealer ute og inne slik at det opprettholder sin verdi og fremstår velstelt og i orden.
Selv i et borettslag av nyere dato, vil det alltid være behov for ettersyn og vedlikehold.

Vedlikehold bygg ute og inne:

- Byttet defekt tidsur utelys nr. 36.
- Justering av ytterdøra i dør i nr. 36
- Byttet 2 lamper i trappehus i nr. 38,
- Feilsøkt på utelys som til stadighet var mørke i 38. Resultat; byttet astro ur, byttet lyspære i utvendig lyspullert samt bytte hastighetsregulator teknisk rom.
- Blikkenslager montert kum under alle balkonggulv i første etasje, beslag m.m.
- Forlenget avløpsrør fra takvann på søppelbod i nr 36 mot parkeringen. Vann har skadet murpussen.
- Rettet feil på brannvarsler etter årlig kontroll av anlegget nr 38.
- Taksjekk utført med drone. Ingen synlige tegn på at noe er galt med takene.

Heiser:

- Byttet batteri nødstrøm i 38 i juni.
- Byttet batteri i alarm og nødlys nr. 36 i oktober.

Garasjeporter:

- Leverandør av garasjeportene gikk over begge portene i desember etter et uhell med porten i 36. Det nederste panelet på porten må byttes. Panel er bestilt.

Utområder m m:

- Proserve vedlikeholder uteområder i sommerhalvåret, klipper og trimmer.
- Garasjeanlegg og parkeringsplasser sopes og spyles hver vår. Sand og grus etter

vinteren fjernes.

- Andelseierne gjør ellers mye på egen hånd for å holde det pent og ryddig ute. Det er lukt, spadd og etterfylt jord rundt alle busker og trær. Videre er granittmur, trapp og heller spylt, skurt og vasket. Takk til flinke bidragsyttere.
- Sommeren kom for fort. Derfor ingen felles vårdugnad. Det ble i stedet en høstdugnad.

Faste serviceavtaler.

I et borettslag av nyere dato er det mange tekniske anretninger som trenger jevnlig ettersyn og vedlikehold. De største postene i regnskapet er serviceavtaler.

Årlig ettersyn.

- Varmepumpe og sprinkleranlegg.
- Brannvarsling og røkluker.
- Heis og alarmtelefoner i heisene.

Hvert annet år.

- Norsk heiskontroll. Neste kontroll 2025. Dette er en kontroll alle med heis er pålagt.

Hvert femte år.

- Håndholdt slukkeutstyr i alle leiligheter, kontrollert i 2023. Neste kontroll 2028. Da er apparatene 10 år og må inn til service som er noe mer omfattende enn 5 års kontroll. Alternativt, er at alle byttes ut. Dette for at alle skal være av samme kvalitet og årgang. Alt rundt brannvern er styrets ansvar. Den enkelte beboer må sørge for å snu apparatet jevnlig og se at nåla står på grønt samt ha apparatet lett tilgjengelig. Altså ikke oppbevart i original emballasje, men pakket ut og gjerne hengt opp.
- Internkontroll. Kontroll av det elektriske anlegget, Avtalen innbefatter fellesanlegg og den enkeltes leilighet. Utført i 2023. Neste kontroll 2028. I mellomtiden, egenkontroll

Ventilasjon.

- I tilfelle noen er i tvil tar vi med at ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet, ikke er styrets ansvar. Filterbytte, service og reparasjoner, er andelseier ansvar.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styremøter. Det har vært avholdt 3 styremøter og protokollert 14 saker.

Det har i 2024 ikke vært omsatt noen andeler.

Annet styrearbeid. Styret har fulgt opp og lukket siste reklamasjon etter fem års kontroll. Murpussen løsnet og falt av under gesimsen på 36. En åpen og ærlig murer gjorde styret oppmerksom på problemet da han var på oppdrag for å rette opp i en annen reklamasjon i 2023.

Videre har styret behandlet og godkjent årsregnskap med årsmelding for 2023, halvårsregnskap 2024, budsjett for 2024 samt sett på nødvendig vedlikehold de neste tre årene.

Maling. Maling av bygningene er større tyngre jobber som kommer inn under periodisk vedlikehold. I løpet av snart 8 år har fasadene vært vasket ved hjelp av drone. Det skjedde høsten 2022.

På ettersommeren hadde styret sammen med konsulent fra Jotun og teknisk leder fra SOBBL en befaring, der det viste seg at styrets antagelser om at blokken trengte maling stemte. Styret laget sammen med SOBBL en beskrivelse av arbeidene borettslaget ønsket tilbud på og sendt ut til malerfirmaer i distriktet. Det kom inn tre tilbud og valget falt på AS Borg Fagmaling på Grålum. De hadde det laveste og det ryddigste tilbudet. De

hadde svart ut og priset alt de var spurt om i beskrivelsen av malerarbeidet. Kontrakt skal signeres med firma i mars 2025. Arbeidet skal, om været holder, ferdigstilles før ferien.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Male blokkene. Etter råd fra Borg Fagmaling, velges det maling når det nå skal vedlikeholdes. Det skal males i fargen brunsvart. Brunsvart er tilnærmet lik den vi har. Maling vil holde dobbelt så lenge, minst, som beis. Fargeprøver malt på treverk, viser at det ikke er synlig forskjell på beis og maling. Dessuten blir det i lengden langt rimeligere vedlikehold med maling. Kontrakt må lages og inngås før arbeidene settes i gang. Videre må styret sørge for at finansieringen er på plass.

Først skal blokkene vaskes før byggmester Aage Nilsen AS, også disse, fra Sarpsborg, går over all panel og fester løse spiker og vridde bord. Når all kledning har tørket, skal det påføres to strøk med maling. Når alt er ferdig skal det gås en ferdigbefaring. SOBBL er engasjert av styret som prosjektleder. Selv om SOBBL har prosjektledelsen, er det styret som har ansvaret.

Murpussen ved parkeringsplassen ved nr. 36 må ses på av et murerfirma og vedlikeholdes. Pussen har over tid smuldret, etter for mye vannsøl fra takutløpet fra søppelboden. Røret avsluttet nesten i flukt med veggen. Dette må utbedres.

Annet. Være tett på og ha god dialog med de firmaene borettslaget har faste avtaler med. Passe på at de gjør det som er avtalt i kontrakt til avtalt tid.

Økonomi, resultat og disponible midler

Resultat. Årsregnskapet viser et overskudd på 574 367. Det er ikke avvik av betydning mellom regnskap og budsjett. Totalt er kostnadene 34 700 lavere enn budsjettet. Og med finansinntekter på nesten 32 tusen, gir det totalt et positivt høyere resultat på i underkant av 67 tusen mot budsjett. Kapitalinntekter og kapitalkostnader, (renter og avdrag på lån), går som kjent i null.

Disponible midler har i løpet av året gått opp med 163 172 kroner. Noten disponible midler viser at borettslaget hadde 697 214 kroner disponibelt ved årets slutt som i snitt tilsvarer 36 695 kroner pr andel.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret har avtaler som sikrer de områder som omhandles av forskriften ref. punktet vedlikehold og faste serviceavtaler.

I tillegg har styret ansvar for egenkontroll i fellesareal at det ikke lagres brennbart materiale i fellesareal, at rømningsveier ikke sperres, dører til trappegang holdes lukket osv.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap for Augustaborg III borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 355 016	1 254 624	1 355 000	1 483 000
Innkrevde kostnader finans		879 376	919 122	1 013 720	917 650
Innbetalt IN-ordning		0	2 047 913	0	0
Andre inntekter	1	175 638	147 264	146 870	192 460
Sum inntekter		2 410 030	4 368 923	2 515 590	2 593 110
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	35 000	33 000	35 000	36 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 935	4 653	5 000	5 130
Avskrivning	4	5 000	5 000	5 000	5 000
Revisjonshonorar	5	4 125	4 000	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar		69 414	68 160	69 500	72 300
Vaktmester		79 170	75 749	81 000	85 000
Renhold		91 625	99 125	110 000	99 000
Drift og vedlikehold	6	152 971	179 877	163 800	824 500
TV/bredbånd		108 891	102 008	110 000	113 300
Forsikringer		67 727	60 622	68 000	75 100
Kommunale avgifter		302 058	222 118	280 000	320 000
Eiendomsskatt		121 673	111 106	125 000	123 000
Kostnader strøm, energi		171 696	188 337	185 000	185 000
Andre driftskostnader	7	13 950	16 767	21 300	21 300
Sum kostnader		1 228 235	1 170 522	1 262 900	1 969 330
Driftsresultat		1 181 795	3 198 401	1 252 690	623 780
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		5 531	4 877	0	0
Renteinntekter		26 337	17 405	0	0
Rentekostnader		639 296	620 418	732 610	629 470
Sum finansielle poster		-607 428	-598 135	-732 610	-629 470
Resultat		574 367	2 600 266	520 080	-5 690
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		574 367	2 600 266	0	0

Balanse for Augustaborg III borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 13	4 100 000	4 100 000
Bygninger	9, 13	74 200 000	74 200 000
Andre driftsmidler	4	79 584	84 584
Sum anleggsmidler		78 379 584	78 384 584
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	-10 285
Andre fordringer	10	75 354	197 074
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		684 465	475 537
Sum omløpsmidler		759 819	662 326
SUM EIENDELER		79 139 403	79 046 910

Balanse for Augustaborg III borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		95 000	95 000
IN-innbetalinger	11, 13	8 220 020	8 395 658
Opptjent egenkapital		4 695 679	4 121 312
Sum egenkapital	12	13 010 699	12 611 970
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	11 256 098	11 496 655
Borettsinnskudd	14	54 810 000	54 810 000
Sum langsiktig gjeld		66 066 098	66 306 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 209	123 184
P ³ Injpte renter		3 444	5 101
Annen kortsiktig gjeld		3 952	0
Sum kortsiktig gjeld		62 605	128 285
Sum gjeld		66 128 703	66 434 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 139 403	79 046 910

Augustaborg III borettslag

Sted: _____, dato: _____

Eli Kristin Andreassen
Styreleder

Endre Rindven
Styremedlem

Eva Martinsen Dyrnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	534 041	421 968
Endring disponible midler		
i retts resultat	574 367	2 600 266
Tilbakeføring avskrivninger	5 000	5 000
Avdrag på lån	-240 557	-298 015
Nedkvittert IN	-175 638	-147 264
Nedbetaling andel fellesgjeld	0	-2 047 913
i retts endring av disponible midler	163 172	112 073
Disponible midler	697 214	534 041
Omløpsmidler	759 819	662 326
Kortsiktig gjeld	-62 605	-128 285
Disponible midler	697 214	534 041

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3611 Nedkvittering IN-innskudd	175 638	147 264
Sum	175 638	147 264

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Oppgradering uteomr ³ de
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 416
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	79 584
i rets avskrivninger :	5 000
Anskaffels ³ r :	2020
Antatt levetid i ³ r :	20

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	89 569	90 644
6601 Vedlikehold heis	45 245	59 561
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	14 861	27 322
6612 Kostnader garasjer	3 296	2 350
Sum	152 971	179 877

Vedlikehold omfatter liggende fast vedlikehold p³ bygning og uteomr³ det som serviceavtaler brann, varmeanlegg og heis. I tillegg har det blitt foretatt utbedring av kum under balkong og utskifting av tidsur utebelysning.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskap	0	1 177
6720 Honorar for økonom. og jur. bistand	6 250	6 250
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 439	1 419
7710 Generalforsamling/ årsmøte	2 995	3 300
7770 Bank og kortgebyr	1 729	1 703
7790 Andre driftskostnader	1 538	2 918
Sum	13 950	16 767

Kto. 7790 Andre driftskostnader: ramme til oversikt beboere i nr. 38, blomster til avtroppende styremedlem, servering i tilknytning til dugnad og sms i portalen

Note 8 - Tomt

Tomten har gnr. 64, bm. 337 og ble kjøpt i 2017. Kostpris totalt kr. 4 100 000.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 2017	50 500 000
Kostpris 2018	23 700 000
Bokført verdi 31.12.	74 200 000

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	75 354	197 074
Sum	75 354	197 074

Note 11 - IN-innbetalinger

Posten består av sum innløst andel fellesgjeld fratrukket årlig nedkvikting (iht. avdragsprofil på 13 n).

Note 12 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	12 611 970	10 158 968
Nedskrivning IN	-175 638	-147 264
i retts resultat	574 367	2 600 266
Egenkapital 31.12.	13 010 699	12 611 970

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12135804043	12135030218
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018	2017
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	Rentebetingelse for "grjnt l ³ n"	Rentebetingelse for "grjnt l ³ n"
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.06.2047
Opprinnelig l ³ nebelrp:	7 500 000	15 990 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 681 257	7 815 398
Avdrag i perioden:	75 330	165 227
L ³ nesaldo 31.12:	3 605 927	7 650 171
Andelssaldo 01.01:	2 738 047	5 657 611
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	56 029	119 609
Andelssaldo 31.12:	2 682 019	5 538 002
Sum pantegjeld for l ³ n:	6 287 946	13 188 172

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 534 084	1 534 084
	1	1 226 149	1 226 149
	1	1 072 724	1 072 724
	1	962 514	962 514
	1	921 687	921 687
	1	914 264	914 264
	1	896 944	896 944
	1	768 387	768 387
	1	551 140	551 140
	1	538 667	538 667
	1	497 678	497 678
	1	472 585	472 585
	1	469 069	469 069
	1	430 205	430 205

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfjrt verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr. 37 310 000 (byggetrinn I) fra 2017 og kr. 17 500 000 (byggetrinn II) fra 2018. Totalt kr. 54 810 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Resultat og balanse med noter for Augustaborg III borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Augustaborg III borettslag

Styreleder	Eli Kristin Andreassen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Endre Rødven (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Eva Martinsen Dyrnes (sign.)	21.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Augustaborg III Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Augustaborg III Borettslag som viser et overskudd på kr 574 367. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.





Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 21. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

TRIVSELSREGLER FOR AUGUSTABORG III BRL

Innledning -

Trivselsreglene har til hensikt å sikre et godt og hyggelig bomiljø ved ro og orden. Tar alle hensyn til hverandre kan de fleste uoverensstemmelser avverges.

Bruk av boligen –

Andelseier/beboer skal behandle boligen, ytre og felles rom samt eiendommen for øvrig med aktsomhet slik at skader unngås. Den enkelte beboer plikter å sørge for at egen adferd og andre som får adgang til boligen/området ikke volder ubehag eller ulempe for andre beboere ved lyd, støy, lukt, private eiendeler e.l. i fellesområder.

Fellesarealer –

Borettslaget har avtale med vaktmesterselskap som utfører vedlikeholdsarbeid ute og inne på fellesområdene. Renhold av gulv og trappehus samt vask av vinduer i fellesarealer er satt bort til godkjent rengjøringsbyrå.

Trapperom, ganger og kjeller er borettslagets fellesområde. Bilder, pynt på vegger er ikke tillatt.

Lelighetsdører er borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å henge opp noe på dørene.

Med bakgrunn i fremkommelighet, må trapperom og øvrige fellesarealer til enhver tid være ryddige.

Avfall/søppelhåndtering-

Borettslaget har eget avfallsrom i forbindelse med garasjeanlegget. Her er det dunker for restavfall, plast, matavfall, brettet papp og papir (aviser), glass og metall.

Batterier og alt av elektrisk avfall må leveres deponi. Flytte og ryddeavfall som ikke er ment for dunkene, må fraktes bort for egen regning. Vaktmester rydder og vasker dunker og gulv etter hver tømming. Se for øvrig Halden kommunes hjemmesider for å lese mer om kildesortering.

Ro i huset –

Man bor tett og det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn.

«Alminnelig nattero» er mellom kl. 23:00 og 06:30. I denne perioden bør man ikke bare avstå fra høylytt støy, men også støy som kan forplante seg i bygget slik som vaskemaskiner/sentrifuger og musikk med mye/dyp bass.

Hamring, boring og annen høylytt aktivitet skal ikke foregå på hverdager/helger etter kl. 22:00 og fram til kl. 06:30.

På helligdager, røde dager utenom lørdag/søndag, skal støyende arbeider ikke utføres med mindre det har skjedd en skade.

Dyrehold –

Er ikke tillatt, men *kan* godkjennes av styret etter begrunnet søknad som ligger i Portalen.

Dyr må *ikke anskaffes* før godkjenning fra Styret foreligger. Avslag må respekteres.

Grilling og tørking/lufting av tøy o.a. -

Grilling på terrasser, balkonger, er tillatt, men kun med gass eller elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Borettslaget har ikke anvist tørkeplass. Tørking/lufting av tøy m.m. skal ikke foregå over balkongers rekkverk eller være til sjenanse for naboer.

Utarbeidet av styret og godkjent av styret 04.03.19.

Vedtatt på generalforsamling 24.04.19. Sist endret på generalforsamling mai 2020

Parkeringskjeller og P-Plass

Til hver andel følger det med en eller to parkeringsplasser i garasjekjeller. Alle må sørge for å vise hensyn til naboens bil ved parkering. Parker innenfor de hvite strekene slik at bilen ikke er til hinder for naboens bil ved inn og utkjøring. Garasjens fellesområde må være fremkommelig. Ingen kan bruke fellesareal i garasjekjeller til oppbevaring av sykler eller annet utstyr. Bruk egen bod eller plasser sykler etc. innerst ved veggen på egen parkeringsplass, men ikke slik at bilen kommer utenfor den oppmerkede plassen.

Det er ikke mange parkeringsplasser ved blokkene, så hensyn må også tas ved parkering her. Parker også her, slik at en bil opptar kun en P- plass, og ikke er til hinder for andre.

Plassen nærmest sykkelstativet ved nr. 38 benyttes som vaskeplass

Dette sikrer at rester etter bilvask begrenser seg til området nærmest avløpet og ikke utover store deler av parkeringsplassen. Er det andre ledige plasser benyttes disse før man tar i bruk «vaskeplassen». Er det ingen andre ledige plasser, tas selvsagt også denne plassen i bruk til parkering.

Med enkle ord: Vis hensyn til hverandre og alle vil oppleve trivsel og glede ved å bo nettopp her!
Har du noe å klage på, send klagen skriftlig til styret. Kun skriftlige klager blir styrebehandlet!

Brudd på trivselsreglene-

Er å anse som mislighold og kan i ytterste konsekvens føre til salgspålegg.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Augustaborgveien 38, 1782 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

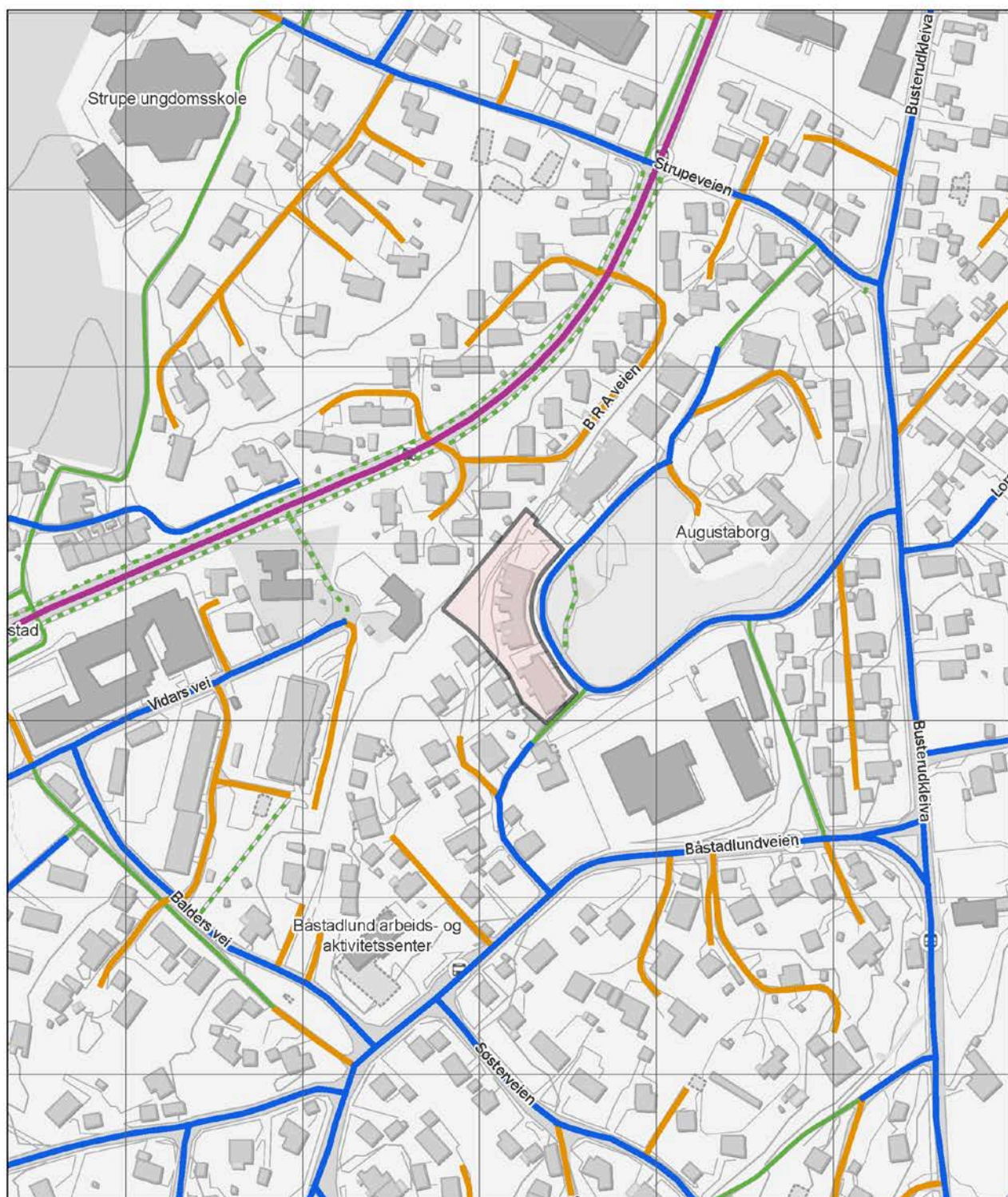
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
47321939	9051	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1092
47322883	4174	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	649

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/337, Augustaborgveien 38, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

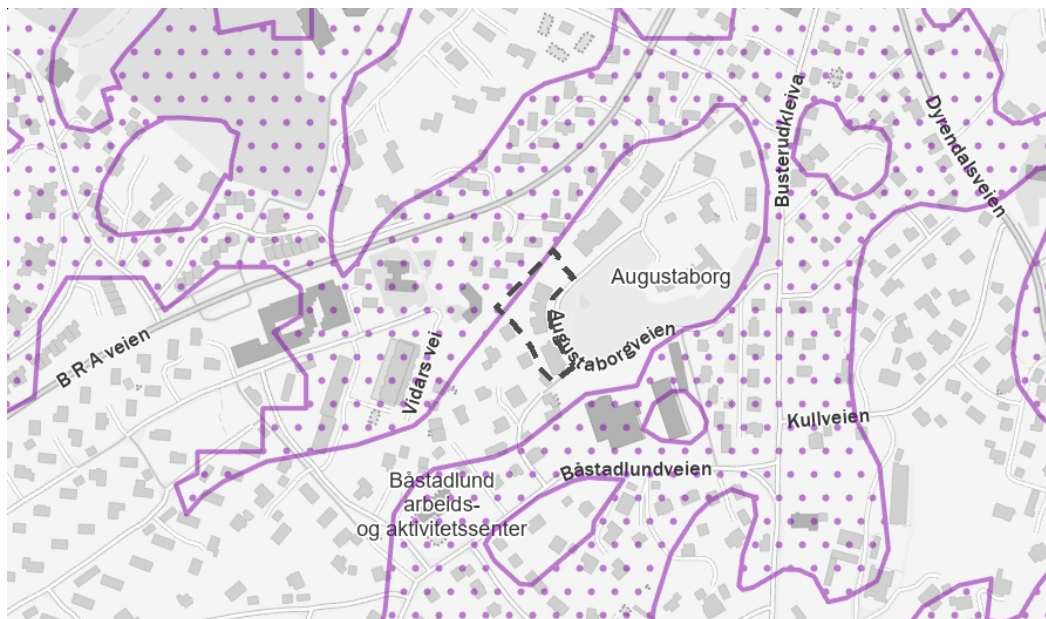
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.35 km
Forurensset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.25 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	130 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.01 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

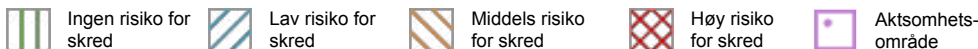
Kvikkleire

Sist sjekket: 19.05.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.05.2025

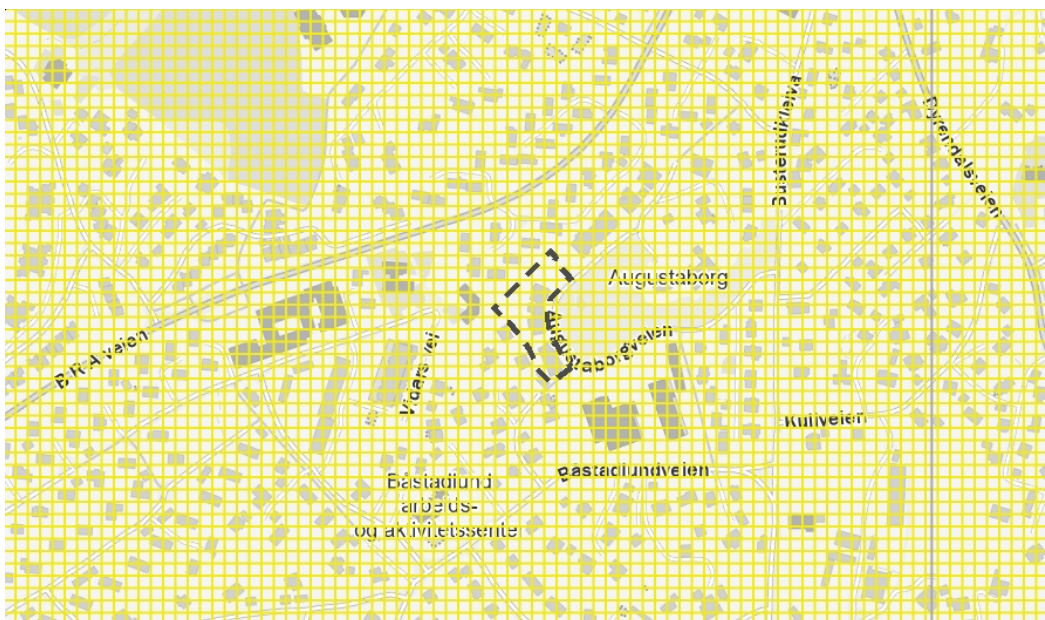
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 337	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	102 Båstadlund
Veiadresse:	Augustaborgveien 36, gatenr 1230	Valgkrets:	3 Låby
	1782 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden
Veiadresse:	Augustaborgveien 38, gatenr 1230		
	1782 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.09.2006	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 807,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/64/337	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3101/64/337	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 18.05.2017 Matrikkelført: 18.05.2017	Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/64/332 3101/64/337	0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 18.05.2017 Matrikkelført: 18.05.2017	Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/64/332 3101/64/337	0,0 0,0 0,0
Jordskifte	Forretning: 01.12.2016 Matrikkelført: 18.05.2017	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/64/3 3101/64/18 3101/64/332 3101/64/337	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Jordskifte	Forretning: 01.12.2016 Matrikkelført: 18.05.2017	Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/64/332 3101/64/337 3101/64/351	0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 30.01.2015 Matrikkelført: 30.01.2015	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/64/305 3101/64/332 3101/64/337 3101/64/351	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 30.01.2015 Matrikkelført: 30.01.2015	Berørt Berørt	3101/64/332 3101/64/337	0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 30.01.2015 Matrikkelført: 30.01.2015	Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/64/305 3101/64/332 3101/64/337	0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 05.12.2014 Matrikkelført: 30.01.2015	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	3101/64/332 0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/64/56 3101/64/305 3101/64/337 3101/64/351	-754,4 0,0 0,0 0,0 0,0 754,5
Annen forretningstype	Forretning: 18.06.2014 Matrikkelført: 18.06.2014	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3101/64/3 3101/64/50 3101/64/337 3101/64/350 3101/501/237	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning: 14.01.2014 Matrikkelført: 18.06.2014	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3101/64/337 3101/64/66 3101/501/237 3101/64/350	-89,3 0,0 0,0 89,4
Annen forretningstype	Forretning: 05.04.2013 Matrikkelført: 05.04.2013	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3101/64/3 3101/64/50 3101/64/55 3101/64/66 3101/64/337 3101/501/237	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	03.03.2013	Avgiver	3101/64/337	-2 085,6
	Matrikkelført:	05.04.2013	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/64/3	0,0
			Berørt	3101/64/50	0,0
			Berørt	3101/64/55	0,0
			Berørt	3101/64/345	0,0
			Berørt	3101/501/237	0,0
			Mottaker	3101/64/350	2 085,6
Annen forretningstype	Forretning:	20.09.2012	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.09.2012	Berørt	3101/64/305	0,0
			Berørt	3101/64/332	0,0
			Berørt	3101/64/337	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.08.2008	Avgiver	3101/64/337	-4 004,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/64/345	4 004,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.09.2006	Avgiver	3101/64/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/64/337	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Terrassehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Augustaborgveien 38	H0101	Bolig	85,4	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0102	Bolig	86,7	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0103	Bolig	78,6	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0104	Bolig	86,7	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0105	Bolig	104,3	Kjøkken	4	2	2
Augustaborgveien 38	H0201	Bolig	85,4	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0202	Bolig	86,7	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0203	Bolig	78,8	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0204	Bolig	86,7	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0205	Bolig	104,3	Kjøkken	4	2	2
Augustaborgveien 38	H0301	Bolig	148,0	Kjøkken	5	2	2
Augustaborgveien 38	H0302	Bolig	78,8	Kjøkken	3	2	2
Augustaborgveien 38	H0303	Bolig	148,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	635,0	Rammetillatelse:	08.03.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 033,0	Igangset.till.:	29.03.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	27.03.2020
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 033,0	Midl. brukstil.:	28.06.2017
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	13
Bygningsnr:	300549071			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			580,0		580,0				
H01	5		519,0		519,0				
H02	5		519,0		519,0				
H03	3		415,0		415,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Augustaborgveien 36	H0101	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Augustaborgveien 36	H0102	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Augustaborgveien 36	H0103	Bolig	101,9	Kjøkken	4	1	2
Augustaborgveien 36	H0201	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Augustaborgveien 36	H0202	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Augustaborgveien 36	H0203	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	397,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	550,9	Igangset.till.:	14.02.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	10.03.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	550,9	Midl. brukstil.:	05.01.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300609909			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	3		275,9		275,9				
H02	3		275,0		275,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

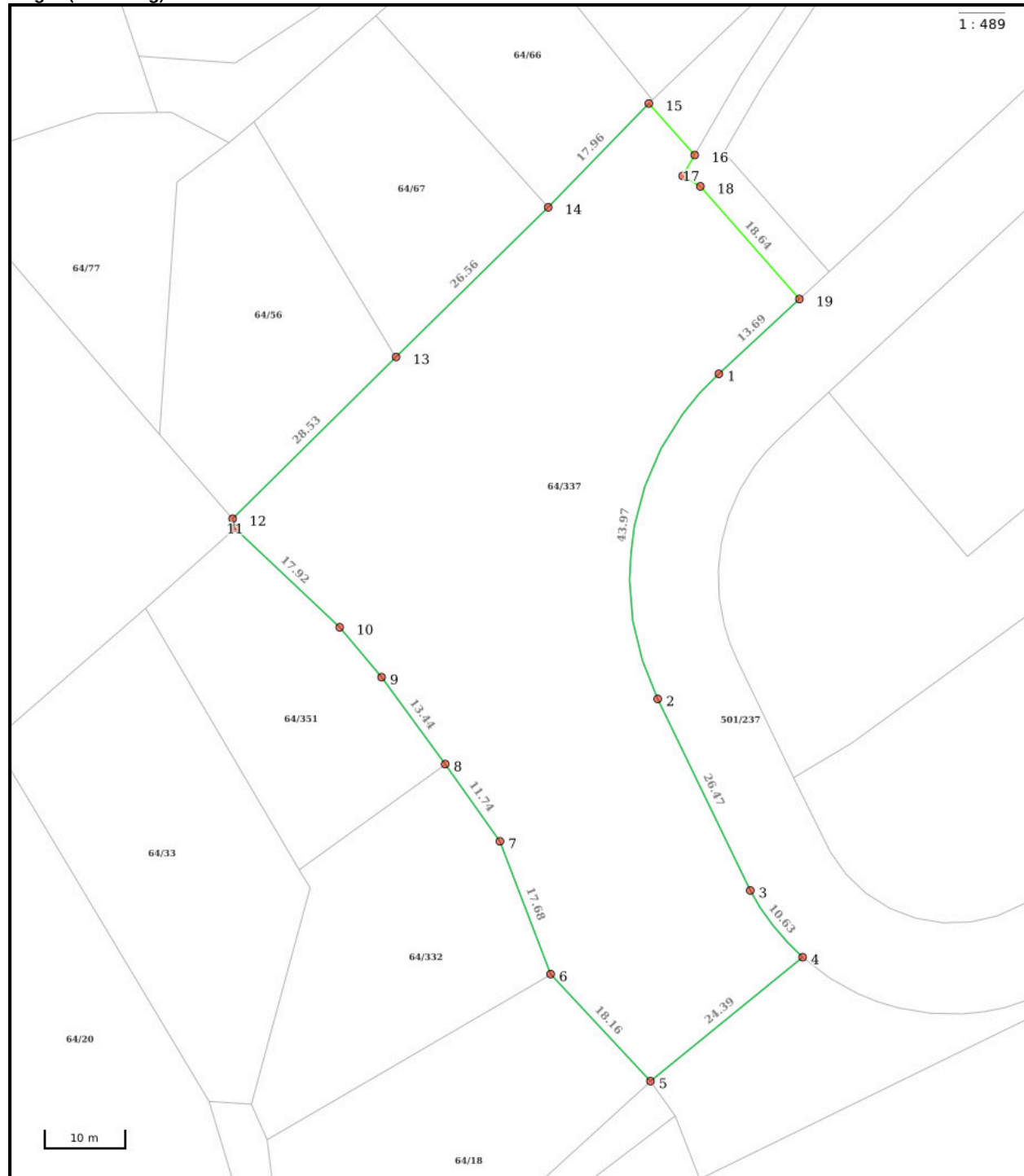
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 3 807,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 486,72	635 937,93	43,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-34,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 557 445,85	635 933,99	26,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 557 423,16	635 947,63	10,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-27,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 557 415,45	635 954,85	24,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 557 398,40	635 937,41	18,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 557 410,52	635 923,89	17,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 426,39	635 916,10	11,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 557 435,34	635 908,50	13,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 557 445,46	635 899,65	8,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 557 451,11	635 893,93	17,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 557 462,16	635 879,82	1,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 557 463,35	635 879,43	28,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 557 485,18	635 897,80	26,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Rør
14	6 557 505,44	635 914,97	17,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 557 519,39	635 926,28	8,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 557 513,52	635 932,51	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 557 510,81	635 931,25	2,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 557 509,71	635 933,60	18,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 557 496,87	635 947,11	13,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Augustaborgveien 38, 1782 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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	3 807 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_1	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	
	Delareal	3 807 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-574		
Navn	Omregulering for del av Augustaborg II		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.02.2004		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/179/G-574.pdf		
Delarealer	Delareal	11 m ²	
	Formål	Annet trafikkområde	
	Utdyp.	Annen veggrunn	
	Delareal	3 796 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B2	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Anlegg for lek
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Eiendomsgrænse som skal oppheves
-  Byggegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR****AUGUSTABORG****HALDEN KOMMUNE****I GENERELLE FORHOLD**

Planforslag datert 10-11-01 - sist revidert 26-09-03

Kommunestyrets vedtak av26.02.04 (sak 019/04)

Disse bestemmelser gjelder for det område som i planen er vist med reguleringsgrense.

II REGULERINGSFORMÅL (Jfr. § 25)

Disse reguleringsbestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985. Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (boliger) betegnet B1 - B8
3. Offentlige trafikkområder (kjørevei, gang og sykkelvei)
6. Spesialområde (frisiktsoner og parkbelte mot industri)
7. Fellesområder (felles lekeplass, felles adkomst og gangvei)

III REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26)**1. BYGGEOMRÅDER BOLIG****1.1 Arealbruk**

- I områdene B1, B3, B5 og B6 kan det oppføres ene-, rekke eller flerfamiliehus.
- I område B2 og B4 kan oppføres terrassert bebyggelse eller flerfamiliehus.
- I område B7 og B8 kan oppføres eneboliger.

1.2 Bebyggelsens karakter, utforming m.v. (B1, B3, B5 og B6)

- a) I områdene B1, B3, B5 og B6 kan det oppføres ene-, rekke eller flerfamiliehus i 1 eller 2 etasjer med garasjer. Der hvor forholdene ligger tilrette for det, kan tillates underetasje.
- b) Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god utforming og matrialbehandling og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming.
- c) Det skal avsettes plass for 2 oppstillingsplasser for bil pr. ene/rekkebolig, 1,5 for flerfamiliehus og 0,5 for leiligheter inntil 55 m².

1.3 Bebyggelsens karakter, utforming m.v. (B7, B8)

- a) I områdene B7, B8 skal det oppføres eneboliger i 1 eller 2 etasjer med garasjer.
- b) Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god utforming og matrialbehandling og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming.
- c) Det skal avsettes plass for 2 oppstillingsplasser for bil pr. bolig

1.4 Bebyggelsens karakter, utforming m.v. (B2, B4)

- a) I område B2 og B4 kan oppføres terrassert bebyggelse i maks. 2 etasjer. Det forholdene ligger tilrette, kan det tillates 2 etasjer samt sokkeletasje.
- b) Ved byggemelding av boliger nordøst i B4, skal det tas spesielt hensyn til innsyn mot naboeiendommene utenfor planområdet.
- c) Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god utforming og matrialbehandling og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming.
- d) Det skal avsettes plass for 1,2 oppstillingsplasser for bil pr. bolig.

- e) Boliger skal ha utforming som sikrer maks. innendørs ekvivalent støynivå på 30dB(A)
Uteoppholdsarealer skal ha (ev. skjerming som sikrer) maks. ekvivalent støynivå på 55 dB(A)

1.5 Bebyggelsens høyde og plassering. (B1, B3, B5 og B6)

- a) Innenfor områdene kan det tillates oppført boliger med maks. gesimshøyde 6 m og mønehøyde 9 m,- målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Der hvor underetasje tillates, skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 8,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Det tillates garasjebygg nærmere tomtengrense enn byggelinje. Mot vei kan garasje legges nærmere enn byggelinje dersom utkjøring skjer på egen grunn,- dog minimum 2 m fra regulert veiareal.
- c) Bebyggelsen skal utføres med takvinkel maks. 45 grader.
- d) Ved byggemelding av boliger nord i B5, skal det tas spesielt hensyn til innsyn mot naboeiendommene utenfor planområdet.

1.6 Bebyggelsens høyde og plassering. (B7, B8)

- a) Det kan det tillates oppført bygg med maks.høyde 2 etasjer over terreng og gesimshøyde 6.5 m,- målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Det tillates garasjebygg nærmere tomtengrense enn byggelinje. Mot vei kan garasje legges nærmere enn byggelinje dersom utkjøring skjer på egen grunn,- dog minimum 2 m fra regulert veiareal.
- c) Bebyggelsen skal utføres med takvinkel maks. 45 grader.

1.7 Tillatt bebygd areal (BYA)

- a) Tillatt bebygd areal for områdene B1, B3, B5 og B6 skal ikke overstige 25% av tomtens areal.
- b) Tillatt bebygd areal for områdene B2 og B4 skal ikke overstige 35% av tomtens areal.
- c) Tillatt bebygd areal for områdene B7 og B8 skal ikke overstige 20% av tomtens areal.

1.8 Ubebygde arealer

- a) Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. På plankart er stedfestet 3 enkelttrær med koordinater,- disse skal bevares.
- b) Sammen med byggemelding skal det utarbeides situasjonsplan for tomten. Planutvalget kan kreve at opparbeidelsen av tomtens ubebygde arealer skjer samtidig med opparbeidelsen av boligene.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Trafikkarealer, offentlig vei.

- a) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæring og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Arealbruk lekeplasser

- a) Områdene skal være felles naturområde og lekeplass for beboere innen planområdet.

7.2 Arealbruk Felles atkomst og gangvei

- a) Felles atkomst i syd skal nyttes av tilstøtende/tilgrensende eiendommer og felles gangvei av eiendommene innen planområdet.
- b) Felles gangvei ut av feltet til BRAveien 38 (64/55) skal nyttes av eiendommene innen planområdet.
- c) B6, B7, B8 skal nytte viste fellesadkomst Fa 1.
- d) B5 skal nytte viste fellesadkomst Fa 2.

8. PARKBELTE MOT INDUSTRI

- a) Parkbeltet (Pb1) skal beplantes med vegetasjon som skjermer mot innsyn og det skal nyttes vintergrønne planter.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Lekeplass Ff 1 ferdigstilles før delfelt B1-B3 innflyttes. Lekeplass Ff 3 ferdigstilles før delfelt B4, 5 og 6 innflyttes.
- b) Parkbelte mot industri, Pb1, skal opparbeides og beplantes før B1 innflyttes.

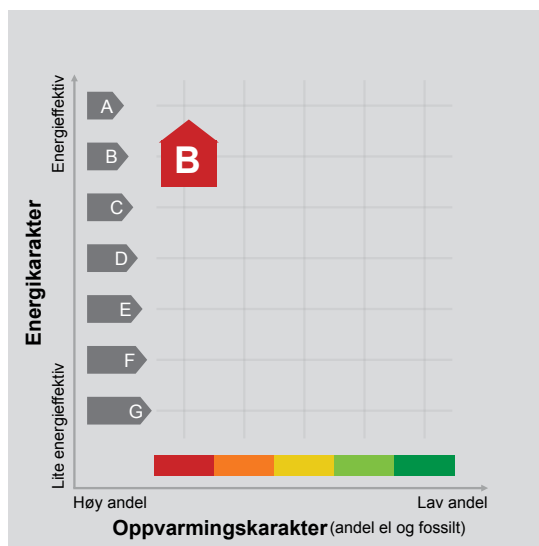
FELLESBESTEMMELSER

- a) Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Planutvalget innenfor rammen av Plan og Bygningsloven og bygningsvedtektene.
- b) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Sarpsborg 12-01-04

ENERGIATTEST

Adresse	Augustaborgveien 38
Postnummer	1782
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	337
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300549071
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	df439a59-6709-4f7f-9774-4d3f06b824f9
Dato	04.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Tiltak utendørs

- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Augustaborgveien 38
Postnummer: 1782
Sted: HALDEN
Kommune: Halden
Bolignummer: H0302
Dato: 04.04.2024 12:22:52
Energimerkenummer: df439a59-6709-4f7f-9774-4d3f06b824f9

Kommunennummer: 3101
Gårdsnummer: 64
Bruksnummer: 337
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300549071

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Vera Gummesen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 2. juni 2025 14:26
Til: Vera Gummesen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250106 (gjelder saksnummer 5470611)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Anna Marit Holmen
Anleggsadresse: Augustaborgveien 38, 1782 HALDEN
Målnummer: 7359992895121873

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 05.oktober 2017
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

02. juni 2025 kl. 11:24 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101250106	Vera Gummesen	997 95 559	02.06.2025

Det elektriske anlegget på Augustaborgveien 38 - andelsnr. 12 i Augustaborg lli Borettslag, org.nr. 919 126 779 i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Anna Marit Holmen	Augustaborgveien 38, 1782 Halden	24.12.xxxx

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

**For Elvia AS
tilsyn**

Sted, dato , Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post vera.gummesen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no

Nabolagsprofil

Augustaborgveien 38 - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Båstadlund skole 3 min
Linje 34 0.3 km

Halden stasjon 6 min
Linje RE20 2.7 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 10 min
254 elever, 13 klasser 0.9 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 11 min
389 elever, 18 klasser 0.9 km

Os skole (1-7 kl.) 18 min
252 elever, 15 klasser 1.6 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
396 elever, 16 klasser 0.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 17 min
338 elever, 15 klasser 1.5 km

Halden vgs - avd. Porsnes 22 min
1200 elever, 61 klasser 1.9 km

Halden vgs - avd. Risum 9 min
400 elever 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Elisenberg Elektro 6 min

Glenneveien 13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

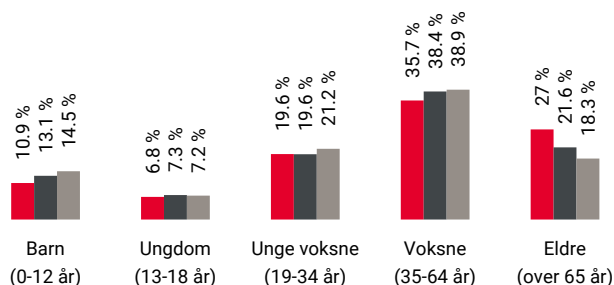
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstadlund/Brødløs	1 152	640
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 4 min
45 barn 0.3 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 7 min
51 barn 0.6 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 10 min
35 barn 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Braveien 5 min
Post i butikk, PostNord 0.4 km

Coop Prix Braveien 7 min
Post i butikk, PostNord 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



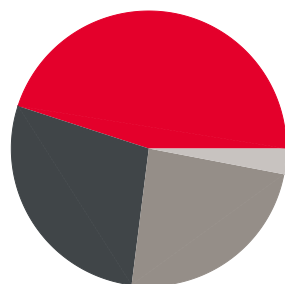
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

⚽	Strupe ungdomsskole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, tennis	0.5 km	
⚽	Strupeanlegget - ballbinge	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚴	Spenst Halden avd. Brødløs	6 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	19 min	🚶

Boligmasse



45% enebolig
28% rekkehus
24% blokk
3% annet

«Rolig, god plass, deilig hage,
kort vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

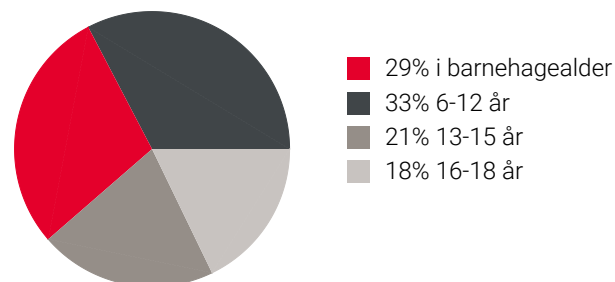
22 min



Apotek 1 Brødløs Halden

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



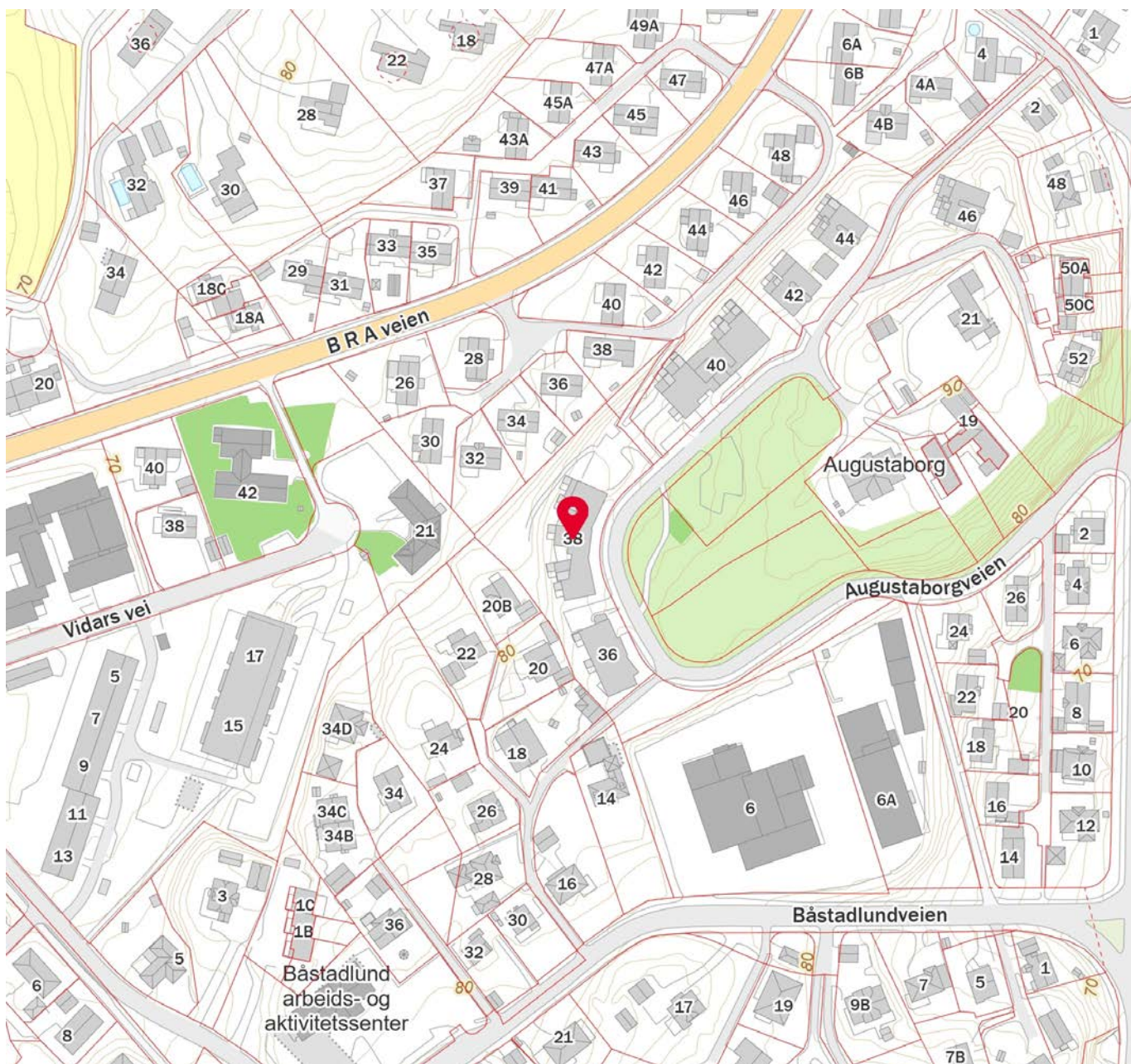
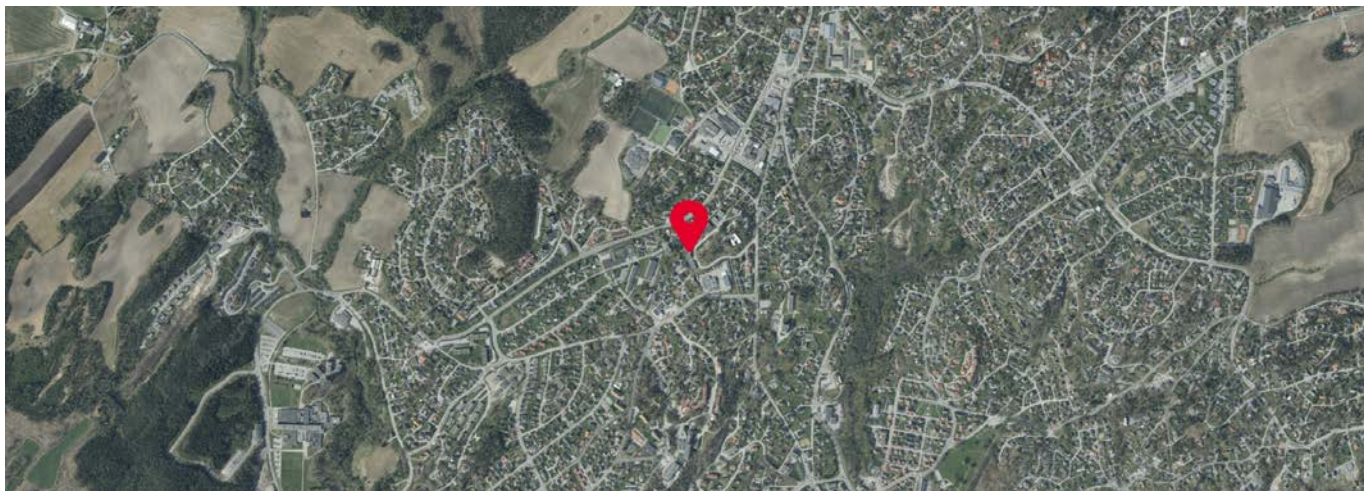
0%

47%

Båstadlund/Brødløs
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Augustaborgveien 38
1782 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre