



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 791 390,-
Felleskostn.: Kr 6 955,-
Selger: Jørn Håkon Håkonsen
Ruth Bjarnhild Håkonsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 105/110 kvm
Tomtstr.: 2086 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 350
Andelsnr.: 304
Oppdragsnr.: 1101260006

Stor leilighet i toppetasjen vannbåren varme - 2. parkeringsplasser!

Augustaborgveien 40 byr på en romslig og moderne leilighet med gjennomtenkte løsninger; god entré, to gode soverom, innvendig bod, flislagt bad og eget vaskerom med ekstra toalett. Leiligheten har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en stor veranda, hvor deler er innbygget som en utestue. I tillegg følger både kjellerbod og to parkeringsplasser i parkeringskjeller. Fra kjelleren er det heis opp i boligens etasje.

Bolien er beliggenheten er attraktiv og rolig, vest for Halden sentrum, med kort vei til natur, dagligvare, bakeri, legevakt, idrettsanlegg og lekeplasser. Det er også rask tilgang til sentrum, skoler, barnehager og gode bussforbindelser. Samlet gir dette et svært komfortabelt og praktisk hjem – velkommen til Augustaborgveien 40!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	42
Vedtekter	58
Ordensregler	65
Matrikkelkart og -rapport	67
Planopplysninger	75
Reguleringsplankart	77
Reguleringsbestemmelser	79
Kommuneplankart	82
Områdeanalyse	84
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 110 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 105 kvm Gang, bod, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

27 kvm Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Nettingbod som andelen disponerer i parkeringskjeller er medtatt som BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2086 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og asfaltert ved inngangsparti, parkeringsplass og nedkjøring til parkeringskjeller.

Beliggenhet

Augustaborgveien 40 ligger i attraktive og rolige boligområder vest for Halden sentrum – med kort vei til både natur og byliv. Boligområdet består av nyere leiligheter i et trivelig område, godt tilrettelagt for deg som ønsker komfort og nærhet til det mest.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, legevakt, bakeri, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel. Området har også flere idrettsanlegg og lekeplasser, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Det er også kort vei til Halden sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode bussforbindelser til sentrum og omkringliggende områder.

Kort oppsummert gir Augustaborgveien 40 en perfekt kombinasjon av fredelig bomiljø, gode ferdselsårer både med bil og offentlig transport, tilgang til skoler og barnehager samt et rikt aktivitets- og servicetilbud. Dette gjør boligen til en ideell base – enten du jobber i Halden eller pendler videre.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det kort gangavstand til bussholdeplass og kort vei til Halden sentrum med togstasjon og Halden bussterminal, som fungerer som et sentralt knutepunkt for både lokale og regionale bussruter.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

UTVENDIG

Bærendekonstruksjon av er av betong og stålkonstruksjon. Ikke bærende yttervegger er oppført med bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning og fiberpuss.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering. Balkongdør med stort glassfelt av 3-lags isolerglass.

Takterrasse med plastfliser.

Rekkverk av trekonstruksjon.

Det er utført et overbygd areal med trebjelker og plastplater.

INNVENDIG

Leiligheten har en normal standard fra byggeåret.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Formpresset innerdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

Skyvedørsgarderobe med innredning på begge soverom.

Garderobeskap i gang.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført i 2015

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 04.02.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Manglende barnesikring på vinduer.

Det største vinduet på soverommet mot stue går ikke å lukke helt inn til.

Fremstår som det er feil med låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

Det må monteres barnesikring på vinduene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

I TEK 10 er det krav om barnesikring fra vinduer i 2.etg og oppover.

Låsemekanismen på det største vinduet på soverommet mot stue bør utbedres slik at vinduet kan lukkes helt.

Manglende funksjon kan føre til varmetap, trekk, økt risiko for fuktskader og redusert

sikkerhet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Takterrasse med plastfliser som øverst sjikt.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Det er utført et overbygd areal med trebjelker og plastplater.
Opprinnelig screens på dette område, men det er i etterkant montert liggende trekledning på den ene siden.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av trekledning der hvor det tidligere har vært screens fremstår som ufagmessige utført.

Fremstår som screens på den enesiden har en skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelsen av trekledningen må holdes under oppsikt, ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Skaden på screens bør vurderes nærmere og eventuelt repareres for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå risiko for større skader på screens.

Overflater

GULV: Parkett og fliser.

VEGG: Glassfiberstrie og fliser.

TAK: Malte slette tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har blitt fuktutsatt der hvor kjøleskap har vært plassert tidligere.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Stedvis sprekker i overgang taklist/tak.

Sprekk i plateskjøt over vindu på det minste soverommet, samt et riss i himling.

Merker på gulv på kjøkkenet.

Samt at gulv fotlist har blitt noe fuktutsatt ved stort vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i overgang mellom taklist og tak, samt i plateskjøt og himling, bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

Merker på kjøkkengulvet bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres med hensyn til det estetiske.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmekabel.

Det er ikke mulig å måle nøyaktig lokalt fall til sluk, siden dusjkabinett ikke kan flyttes helt vekk pga servantinnredning vegghengt toalett.

Det er målt lokalt 1:50 fall i nedsenk der hvor det var mulig å måle.

Vanntett terskel er hevet over 25mm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrert bom på flere fliser mot nedsenk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom det oppstår sprekker eller løs flis. Bom under fliser kan medføre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon dersom tettesjiktet blir skadet.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Tilstandsgrad er satt med hensyn til forventet levetid på tettesjiktet på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Siden det dusjes i et lukket system er det begrenset fuktbelastning på overflater på baderommet. Det er viktig å holde konstruksjonen under oppsikt med hensyn til alder på tettesjiktet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tilstandsgrad er satt med forventet levetid til tettesjiktet. Halvparten av levetiden er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Det er begrenset fuktbelastning på vaskerommet, siden det ikke er fritt vann på gulv overflate. Konstruksjonen må derfor holdes under oppsikt.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen har en romslig entré med god garderobeløsning som gir praktisk oppbevaring. Videre finner du to soverom av god størrelse, begge med garderobeplass. Det er en innvendig bod for ekstra lagring, samt et separat vaskerom med toalett. Badet er flislagt og romslig. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en luftig og sosial atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor veranda på ca. 27 kvm, hvor deler

er bygget inn som en koselig utestue – perfekt for helårsbruk.

I tillegg medfølger bod i kjeller og to parkeringsplasser, som gir både lagringsplass og enkel parkering.

Standard

Gang:

Boligen har en romslig og praktisk entré med god garderobeløsning som sikrer ryddig oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til en innvendig bod – et svært nyttig tilskudd for ekstra lagringsplass i hverdagen.

Soverom:

Boligen har to soverom av god størrelse, begge med praktiske garderobeløsninger som gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommene er fleksible og kan enkelt tilpasses ulike behov – enten det er hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Badet har flislagte overflater på både gulv og vegger, noe som gir et tidløst og lettstelt uttrykk. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning som byr på god oppbevaringsplass i skuffer og skap. Over servanten er det montert speil som gir et lyst og funksjonelt preg. Videre har badet vegghengt toalett og dusjkabinett – en praktisk løsning som utnytter plassen godt.

Vaskerom:

Vaskerommet har flislagte overflater på både gulv og vegger, som gir et holdbart og lettstelt rom. Her finner du innredning som gir oppbevaringsplass, samt plass til vaskemaskin. Rommet er praktisk utformet og har i tillegg et ekstra toalett, noe som gir økt fleksibilitet i hverdagen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen og sosial løsning mot stuen, noe som gir en behagelig romfølelse og gode soner for både matlaging og samvær. Innredningen er lys med profilerte fronter og laminert benkeplate, kombinert med kitchenboard-plater mellom benk og overskap for et praktisk og lettstelt uttrykk. En flyttbar kjøkkenøy på hjul gir ekstra arbeidsplass og fleksibilitet i planløsningen, og det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkensonen.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin – en funksjonell og stilren løsning som gjør hverdagen enkel.

Stue:

Stuen har en åpen og harmonisk løsning mot kjøkkenet, og er malt i lyse farger som matcher gulvene og skaper en behagelig og romslig atmosfære. De store vindusflatene gir godt med naturlig lys gjennom dagen. Fra stuen er det direkte adkomst til en stor terrasse med hagestueløsning – et flott ekstra oppholdsrom som

kan brukes store deler av året.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Det er burrehull med varmepumpe.

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i boden.

Skjult elektrisk anlegg i boden.

El.skap er plassert i boden.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 25A/6*15A/2*10A med automatsikringer.

El.billader på den ene parkeringsplassen ved nettingbod.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Glassfiberstrie og fliser.

Himling: Malte slette tak.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 04.02.26 og selgers egenerklæringsskjema datert 29.01.26.

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.

TV/Internett/Bredbånd

I de månedlige felleskostnadene inngår både TV og internett, noe som gir forutsigbare utgifter og en enklere hverdag.

Parkering

Leiligheten har 2 parkeringsplasser med i felles garasjeanlegg. Fra garasjeanlegg er det heis som tar deg opp i leilighetens etasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87370096

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Det er ikke opplyst at borettslaget har utført radonmåling.

Diverse

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.

Kjøper må være/bli medlem i SOBBL. Borettslaget har førsteprioritets pant på eventuelle ikke betalte felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett. For nærmere opplysninger vennligst ta kontakt med megler.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad og vaskerom. Vannbåren gulvvarme via bergvarme.

Vannbåren oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 790 000

Omkostninger kjøper

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 791 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 800 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 803 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 898 241 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 592 965 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

TV/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, oppvarming og varmtvann via jordvarme, revisjon, forretningsførsel m.m

Renter: Kr 4 846,-

Felleskostnader: Kr 6 955,-

Reduksjon avdrag IN: - Kr 4 096,-

Renter: - Kr 4 846,-

Avdrag: - Kr 4 096,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 955

Borettslaget

Borettslagsnavn

Augustaborg li Borettslag

Organisasjonsnummer

913597818

Andelsnummer

304

Om borettslaget

Augustaborg borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns boligbyggelag. Borettslaget består av 14 enheter.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024 (iht. innkalling til generalforsamling 2025):

- Vi måtte bytte deler til jordvarmeanlegget som stoppet på senvinteren.

- Det er utført utbedringer av balkong i 3. etasje, der det var vannlekkasje ned i leilighet under.
- Det er lagt varmekabler i nedløp og tett langs kantene.
- Det er også utbedret vannlekkasje i rør på VVS-rommet.
- Det er også utført kontroll og vedlikehold av brannalarm, røykventilasjon, varmeanlegg og sprinkler.

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

Styreleder: Roy Ingemar Paulsson, tlf. 92263556.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 1152418932, Husbaken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 28.01.2026: 8 848 971,-

Andel av saldo: kr 0,-

Første termin/første avdrag: 01.02.2015 Første avdrag: 01.02.2020. (siste termin 01.08.2044)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): Kr 1 667 738,-

Nedkvittert saldo inndrielse per d.d (IN) Kr 1 382 902,-

Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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

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.

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 ordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Iht. borettslagets ordensregler pkt. 6 er det forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Ta kontakt med styreleder for spørsmål rundt dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 350 i Halden kommune. Andelsnr. 304 i Augustaborg li Borettslag med orgnr. 913597818

Tinglyste heftelser og rettigheter

På andelen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: ingen.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter: ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 11.02.2015.

LOVLIGHET:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leiligheten er opprinnelig tegnet med 3 soverom, denne er kun utført med 2 soverom.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G-574 (Omregulering for del av Augustaborg II) med formål boliger. Eiendommen følger videre kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Bebyggelse og anlegg, nåværende. Området består hovedsakelig boligbebyggelse, samt grønnstruktur/lek.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

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 retthjelpsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 for et dødsbo. Arvingene (selgerne) 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 47 710,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Ansvarlig megler bistås av

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

04.02.2026



Augustaborgveien 40 ligger i attraktive og rolige boligområder vest for Halden sentrum – med kort vei til både natur og byliv.



Augustaborgveien 40.



Flott utsikt.



Augustaborgveien 40 en perfekt kombinasjon av fredelig bomiljø og praktisk løsning.



Augustaborgveien 40.



Fra stuen er det direkte adkomst til en stor terrasse med hagestueløsning – et flott ekstra oppholdsrom som kan brukes store deler av året.



Stor og solrik veranda på 27 kvm.



Flott utsikt.



Ved inngangsparti finner du både porttelefon og heis rett ved døren – en praktisk løsning som gir enkel og trygg tilgang til leiligheten.



Boligen har en romslig og praktisk entré med god garderobeløsning som sikrer ryddig oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til en innvendig bod – et svært nyttig tilskudd for ekstra lagringsplass i hverdagen.



Gangen fører deg videre inn i en bolig med praktisk løsning.



Velkommen til Augustaborgveien 40! (Digital møblering) Foto: FOTOetcetera.



De store vindusflatene gir godt med naturlig lys gjennom dagen.



Stuen har en åpen og harmonisk løsning mot kjøkkenet, og er malt i lyse farger som matcher gulvene og skaper en behagelig og romslig atmosfære.



Augustaborgveien 40 byr på en romslig og moderne leilighet med gjennomtenkte løsninger. (Digital møblering)



Kjøkkenet ligger i åpen og sosial løsning mot stuen, noe som gir en behagelig romfølelse og gode soner for både matlaging og samvær.



Innredningen er lys med profilerte fronter og laminert benkeplate, kombinert med kitchenboard-plater mellom benk og overskap for et praktisk og lettstelt uttrykk.



En flyttbar kjøkkenøy på hjul gir ekstra arbeidsplass og fleksibilitet i planløsningen, og det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkensonen.



Romslig stue med åpen kjøkkenløsning med god plass til både hverdags og festligheter.



Boligen har to soverom av god størrelse, begge med praktiske garderoabeløsninger som gir rikelig med oppbevaringsplass. (Digital møblering).



Rommene er fleksible og kan enkelt tilpasses ulike behov – enten det er hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Soverom



Soverom

Badet har en praktisk løsning som utnytter plassen godt.





På vaskerommet finner du innredning som gir oppbevaringsplass, samt plass til vaskemaskin. Rommet er praktisk utformet og har i tillegg et ekstra toalett, noe som gir økt fleksibilitet i hverdagen.



Boligområdet består av nyere leiligheter i et trivelig område, godt tilrettelagt for deg som ønsker komfort og nærhet til det mest.



Til boligen medfølger både kjellerbod og to parkeringsplasser i parkeringskjeller. Fra kjelleren er det heis opp i boligens etasje.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marius Lauritzen

Jørn Håkon Håkonsen

Boligen

Augustaborgveien 40
1782 HALDEN

3101-64/350/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Se tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse salget.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Leilighet



Augustaborgveien 40, 1782 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 64, bnr. 350



Andelsnummer 304

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 19972-1949

Referansennummer: UY1086

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet tilknyttet Augustaborg II borettslag i Halden kommune.
Leiligheten ligger i 3.etg og er på ett plan.
Disponerer nettingbod i parkeringskjeller, samt to parkeringsplasser.
Nordvest vendt takterrasse, hvor deler er overbygd.

Leiligheten innehar en generell normal standard.
Ikke utført noe vesnetlig oppussing etter byggeåret.
Det er heis i bygget.

Utvendig fasader fremstår i normal stand.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærendekonstruksjon av er av betong og stålkonstruksjon.
Ikke bærende yttervegger er oppført med bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning og fiberpuss.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.
Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med stort glassfelt av 3-lags isolerglass.

Takterrasse med plastfliser.
Rekkverk av trekonstruksjon.
Det er utført et overbygd areal med trebjelker og plastplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har en normal standard fra byggeåret.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdører av typen 3-speils.
Formpresset innerdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

Skyvedørsgarderobe med innredning på begge soverom.
Garderobeskap i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.
Hulltaking er foretatt i bod.

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmekabel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.
Klargjort plass for frittstående kjøleskap.

Det er i etterkant tilføyd med en kjøkkenøy på hjul med slette fronter og laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator tilknyttet til ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget
Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Det er borrehull med varmepumpe.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i boden.

Skjult elektrisk anlegg i boden.
El.skap er plassert i boden.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 25A/6*15A/2*10A med automatsikringer.
El.billader på den ene parkeringsplassen ved nettingbod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

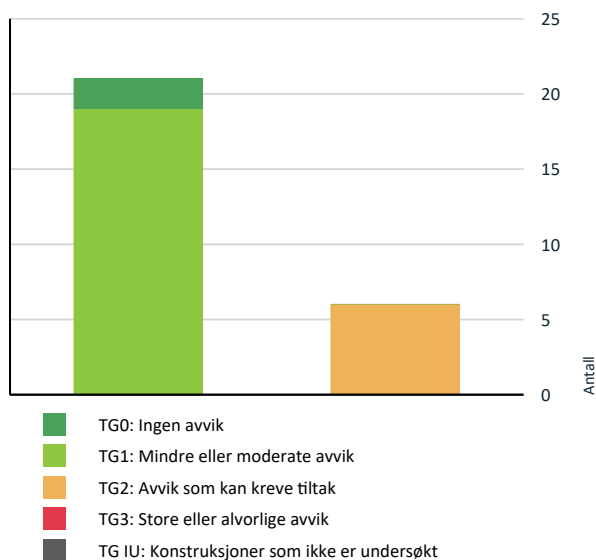
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leiligheten er opprinnelig tegnet med 3 soverom, denne er kun utført med 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 3.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2014

Standard
Standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bærendekonstruksjon av er av betong og stålkonstruksjon.
Ikke bærende yttervegger er oppført med bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning og fiberpuss.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Manglende barnesikring på vinduer.

Det største vinduet på soverommet mot stue går ikke å lukke helt inn til. Fremstår som det er feil med låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

Det må monteres barnesikring på vinduene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
I TEK 10 er det krav om barnesikring fra vinduer i 2.etg og oppover.

Låsemekanismen på det største vinduet på soverommet mot stue bør utbedres slik at vinduet kan lukkes helt.

Manglende funksjon kan føre til varmetap, trekk, økt risiko for fuktskader og redusert sikkerhet.



! TG 1 Dører

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med stort glassfelt av 3-lags isolerglass.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med plastfliser som øverst sjikt.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Det er utført et overbygd areal med trebjelker og plastplater.
Opprinnelig screens på dette området, men det er i etterkant montert liggende trekledning på den ene siden.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av trekledning der hvor det tidligere har vært screens fremstår som ufagmessige utført.

Fremstår som screens på den ene siden har en skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelsen av trekledningen må holdes under oppsikt, ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Skaden på screens bør vurderes nærmere og eventuelt repareres for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå risiko for større skader på screens.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser.
VEGG: Glassfiberstrie og fliser.
TAK: Malte slette tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har blitt fuktutsatt der hvor kjøleskap har vært plassert tidligere.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Stedvis sprekker i overgang taklist/tak.

Sprekk i plateskjøt over vindu på det minste soverommet, samt et riss i himling.

Merker på gulv på kjøkkenet.

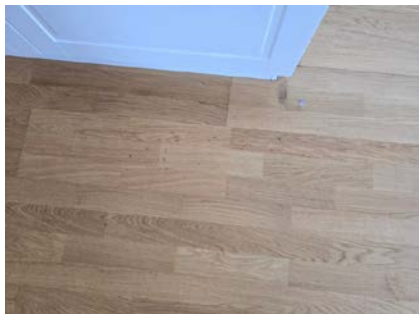
Samt at gulv fotlist har blitt noe fuktutsatt ved stort vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i overgang mellom taklist og tak, samt i plateskjøt og himling, bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

Merker på kjøkkengulvet bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres med hensyn til det estetiske.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det er målt 10mm retningsavvik i stue og kjøkken.

Resten av rommene har 6-8mm

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Formpresset innerdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning på begge soverom.

Garderobeskap i gang.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmekabel.

Det er ikke mulig å måle nøyaktig lokalt fall til sluk, siden dusjkabinett ikke kan flyttes helt vekk pga servantinnredning vegghengt toalett. Det er målt lokalt 1:50 fall i nedsenk der hvor det var mulig å måle. Vanntett terskel er hevet over 25mm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrert bom på flere fliser mot nedsenk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom det oppstår sprekker eller løs flis. Bom under fliser kan medføre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon dersom tettesjiktet blir skadet.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad er satt med hensyn til forventet levetid på tettesjiktet på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Siden det dusjes i et lukket system er det begrenset fuktbelastning på overflater på baderommet.

Det er viktig å holde konstruksjonen under oppsikt med hensyn til alder på tettesjiktet.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

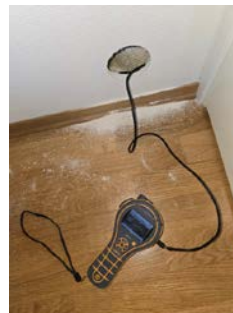
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dørblad.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



3.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad er satt med forventet levetid til tettesjiktet. Halvparten av levetiden er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det er begrenset fuktbelastning på vaskerommet, siden det ikke er fritt vann på gulv overflate.
Konstruksjonen må derfor holdes under oppsikt.



3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dørblad.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.
Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.
Klargjort plass for frittstående kjøleskap.

Det er i etterkant tilføyd med en kjøkkenøy på hjul med slette fronter og laminat benkeplate.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator tilknyttet til ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner er plassert i rørskap i bod.

Anlegget er fra byggeåret.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Anlegget er fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i boden.
Skiftet filter i 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Fordelingsskap er plassert i boden.

Det er borrehull med varmepumpe.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skjult elektrisk anlegg i boden.
El.skap er plassert i boden.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 25A/6*15A/2*10A med automatsikringer.
El.billader på den ene parkeringsplassen ved nettingbod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er utført el.kontroll i 2015 uten avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Innhent samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Sentralt brannvarslingsanlegg i leiligheten.
Leiligheten er sprinklet.
Brannslukningsapparat er plassert i bod.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

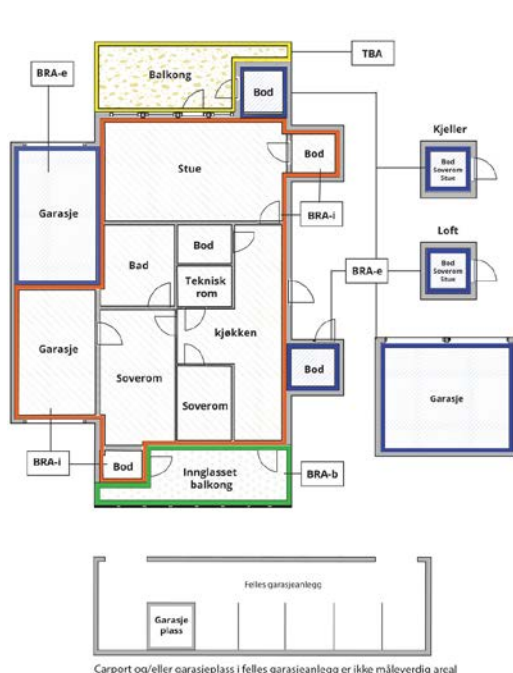
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	105			105	27
Kjeller		5		5	
SUM	105	5			27
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Gang, bod, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
NETtingbod som andelen disponerer i parkeringskjeller er medtatt som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten er opprinnelig tegnet med 3 soverom, denne er kun utført med 2 soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	350		0	2086.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Augustaborgveien 40

Hjemmelshaver

Augustaborg li Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14/AUGUSTABORG II BORETTSLAG	913597818	14	HABO	Håkonsen Astor Hilfred, Håkonsen Ruth Bjarnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue
304	64 922 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Augustaborgveien 40 ligger plassert i et etablert boligområde på Låby/Glenne i Halden kommune.

Området består av leiligheter, tomannsboliger og eneboliger.

Kort vei til barneskole, ungdomsskole, barnehage, matbutikker og idrettsanlegg.

2 km til Halden sentrum.

8 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Omregulering for del av Augustaborg II

Regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og gangveier, gressplen, busker og beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87370096	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	28.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedtekter

for Augustaborg II borettslag org nr 913597818
tilknyttet
Sarpsborg og Omegns boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 06.05 2014

Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt på generalforsamling 06.05.2015

Nytt punkt 5-3 vedtatt på generalforsamling 27.03.2019

Endret punkt 5-3 siste ledd på generalforsamling 20.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Augustaborg II 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 tilkynningsforhold

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsmedlemslovens § 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) Ansienntet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienntet, går den med lengst ansienntet 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers 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 andelseiers 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 slikt 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.

(8) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av solskjerming, vindskjerming, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Andelseier har vedlikehold ansvar for de endringer som har blitt godkjent og kostnaden betales av andelseier. **(Vedtatt 06.05.2015)**

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 unødig ulempe for andelseieren eller

annen bruker av boligen.

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

5-3 Lading av el-biler og plug-in hybrider (Vedtatt 2019, endret 2021)

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.
- Ladepunktet/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.
- 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 av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap 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 garasjeanlegget. 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
- Ved evt. bytte av parkeringsplass, som følge av at person med nedsatt funksjonsevne krever at styret pålegger en annen Andelseier å bytte parkeringsplass, vil Andelseier som har ladepunkt på sin parkeringsplass, evt. måtte demontere og remontere ladepunktet i ny parkeringsplass, for egen kostnad.
- Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) 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 pålegge andelseierne å redusere kapasiteten på ladepunktet. Med dagens system er kapasiteten 16A sikringer pr bolig maks, ved full utnyttelse. Når kapasiteten når maks, kan styret pålegge andelseiere som har koblet opp ladepunkt med mer enn 16A, om å redusere kapasiteten ned til 16A. Ombyggingen er andelseiers ansvar.

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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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.



*Vedtekter for Augustaborg II borettslag org nr 913597818
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt mai 2014, sist endret mai 2021*

ORDENSREGLER FOR AUGUSTABORG II borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 15.10.2014, sist endret 07.05.2020

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Fargevalg på markiser fastsettes av styret i borettslaget.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget eller fellesrom.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Lagringshøyde i bodene i garasjeanlegget skal være minimum 0.5 meter fra spredeplate på sprinkler, til topplaget vare. Max lagringshøyde er merket på utsiden av boden. Det er viktig for brannsikkerheten at man ikke lagrer ting i boden for nært sprinkler, da sprinkler også skal kunne spre vann til nabobod, dersom brann skulle oppstå.

5. Kjøring og parkering

Alle leilighetene har tildelt minst en p-plass i parkeringskjeller, noen har to. I tillegg er det etablert 7 p-plasser ute hvorav en med HC-størrelse, nærmest inngangen. To av p-plassene i kjeller har HC mål, men p-plassene er fra starten av tildelt med tanke på at alle leilighetene skal ha minst en plass med god beliggenhet/bredde. Tildeling av p-plasser i kjeller gjelder så fremt ingen i borettslaget har behov for bred HC-plass. Behov i denne sammenheng er ment som stor HC-tilpasset bil. Leilighetene 103 og 302 er tildelt disse plassene. Om disse må gi fra seg bruksretten av ovenfor nevnte tilfeller, skal de midlertidig tildeles den andre leilighetens plass, den største om denne leiligheten har to plasser. Når behovet for HC-plass ikke lenger er til stede, ved f.eks. salg, skal opprinnelig tildeling igjen gjøres gjeldende. Det er styret som har ansvar for at disse retningslinjene blir fulgt opp og at tildelingene skjer på en smidig måte i samarbeid med eiere av leilighetene 103 og 302.

Parkering og kjøring av motorkjøretøy skal bare forgå på områder som er beregnet for det. Tildelte plasser i p-kjeller tas i bruk før fellesparkeringen benyttes.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men kun med gass eller elektrisk grill på balkonger. Gassflasker til grill og lignende skal ikke lagres, oppbevares i kjeller. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 350	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	102 Båstadlund
Veiadresse:	Augustaborgveien 40, gatenr 1230	Valgkrets:	3 Låby
	1782 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	09.04.2013	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 086,3 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	Mottaker	3101/64/350	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/64/350	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	18.06.2014	Berørt	3101/64/3	0,0
	Matrikkelført:	18.06.2014	Berørt	3101/64/350	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	18.06.2014	Berørt	3101/64/3	0,0
			Berørt	3101/64/50	0,0
			Berørt	3101/64/337	0,0
			Berørt	3101/64/350	0,0
			Berørt	3101/501/237	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	14.01.2014	Avgiver	3101/64/337	-89,3
	Matrikkelført:	18.06.2014	Berørt	3101/64/66	0,0
			Berørt	3101/501/237	0,0
			Mottaker	3101/64/350	89,4
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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Terrassehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Augustaborgveien 40	U0101	Annet enn bolig	633,7				
Augustaborgveien 40	H0101	Bolig	76,3	Kjøkken	3	1	1
Augustaborgveien 40	H0102	Bolig	80,3	Kjøkken	3	1	1
Augustaborgveien 40	H0103	Bolig	126,1	Kjøkken	4	2	2
Augustaborgveien 40	H0104	Bolig	112,1	Kjøkken	4	2	2
Augustaborgveien 40	H0105	Bolig	136,2	Kjøkken	5	2	2
Augustaborgveien 40	H0201	Bolig	76,3	Kjøkken	3	1	1
Augustaborgveien 40	H0202	Bolig	80,3	Kjøkken	3	1	1
Augustaborgveien 40	H0203	Bolig	126,1	Kjøkken	4	2	2
Augustaborgveien 40	H0204	Bolig	112,1	Kjøkken	4	2	2
Augustaborgveien 40	H0205	Bolig	136,2	Kjøkken	5	2	2
Augustaborgveien 40	H0301	Bolig	92,1	Kjøkken	4	1	1
Augustaborgveien 40	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Augustaborgveien 40	H0303	Bolig	78,1	Kjøkken	3	1	1
Augustaborgveien 40	H0304	Bolig	105,2	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	798,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 051,1	Igangset.till.:	10.06.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	11.02.2015
Oppvarming:	Elektrisk, Annet oppvarming	BRA totalt:	2 051,1	Midl. brukstil.:	27.06.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300380825			Antall etasjer:	4

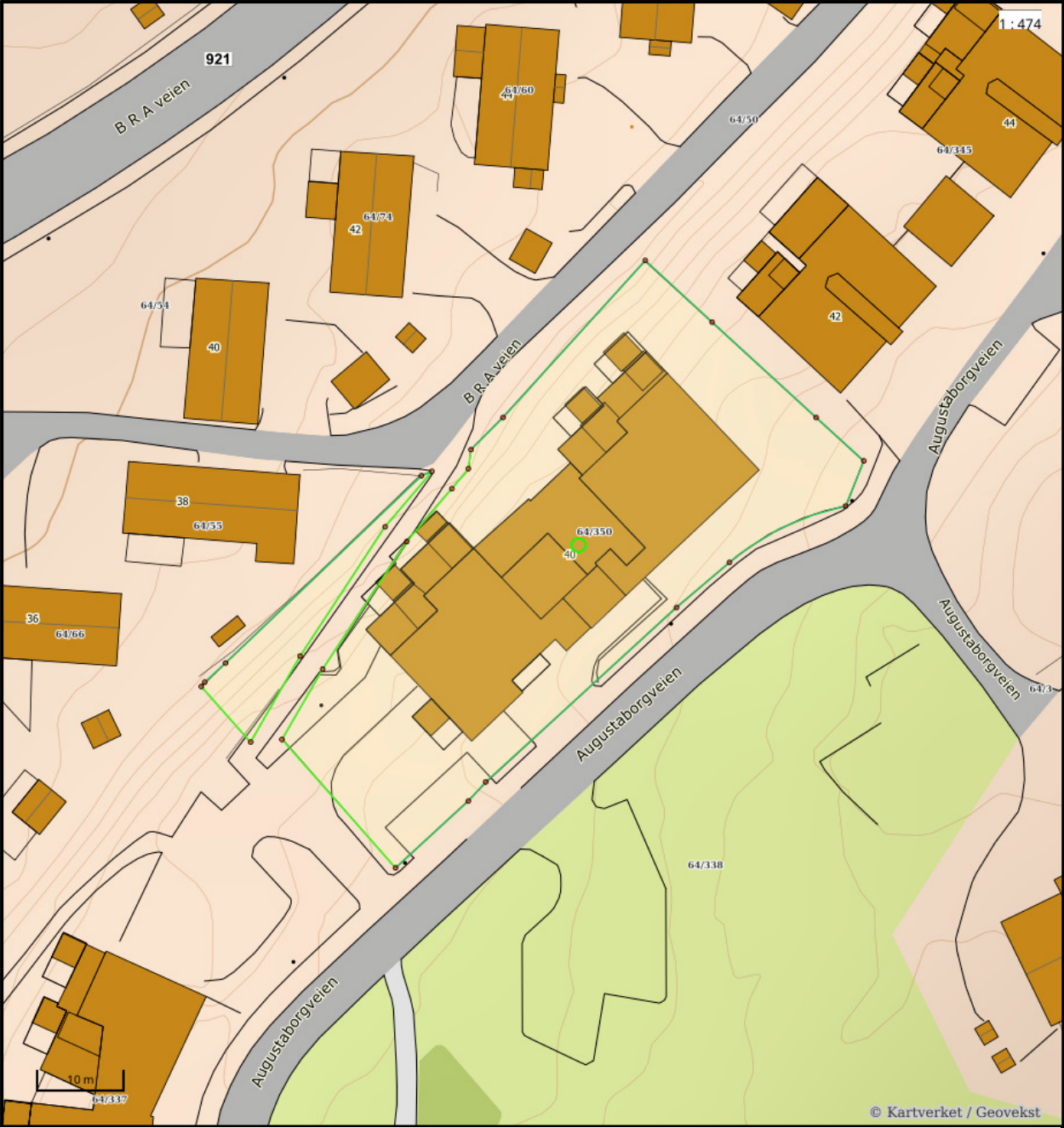
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			633,7		633,7				
H01	5		531,0		531,0				
H02	5		531,0		531,0				
H03	4		355,4		355,4				

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 |

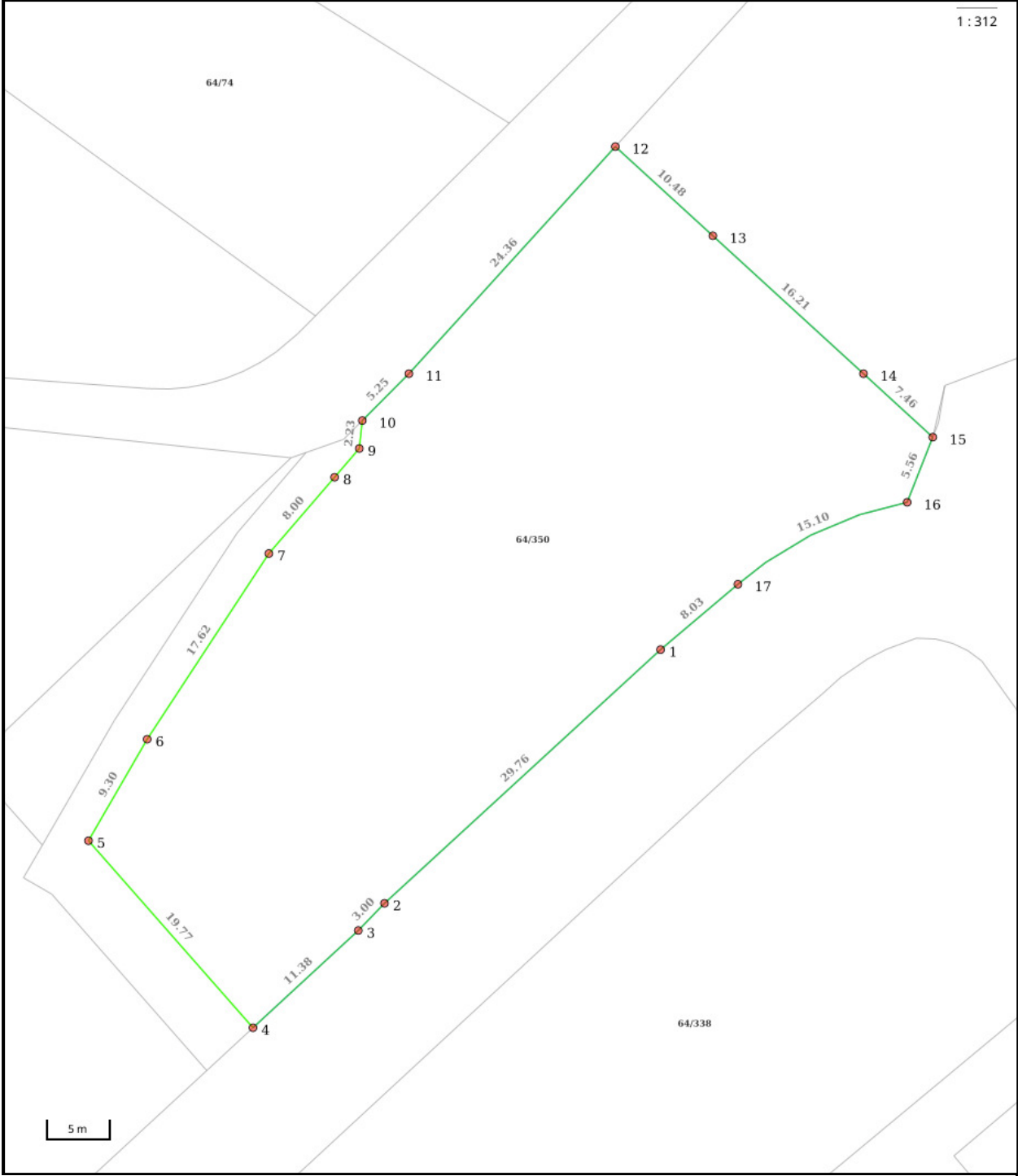
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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

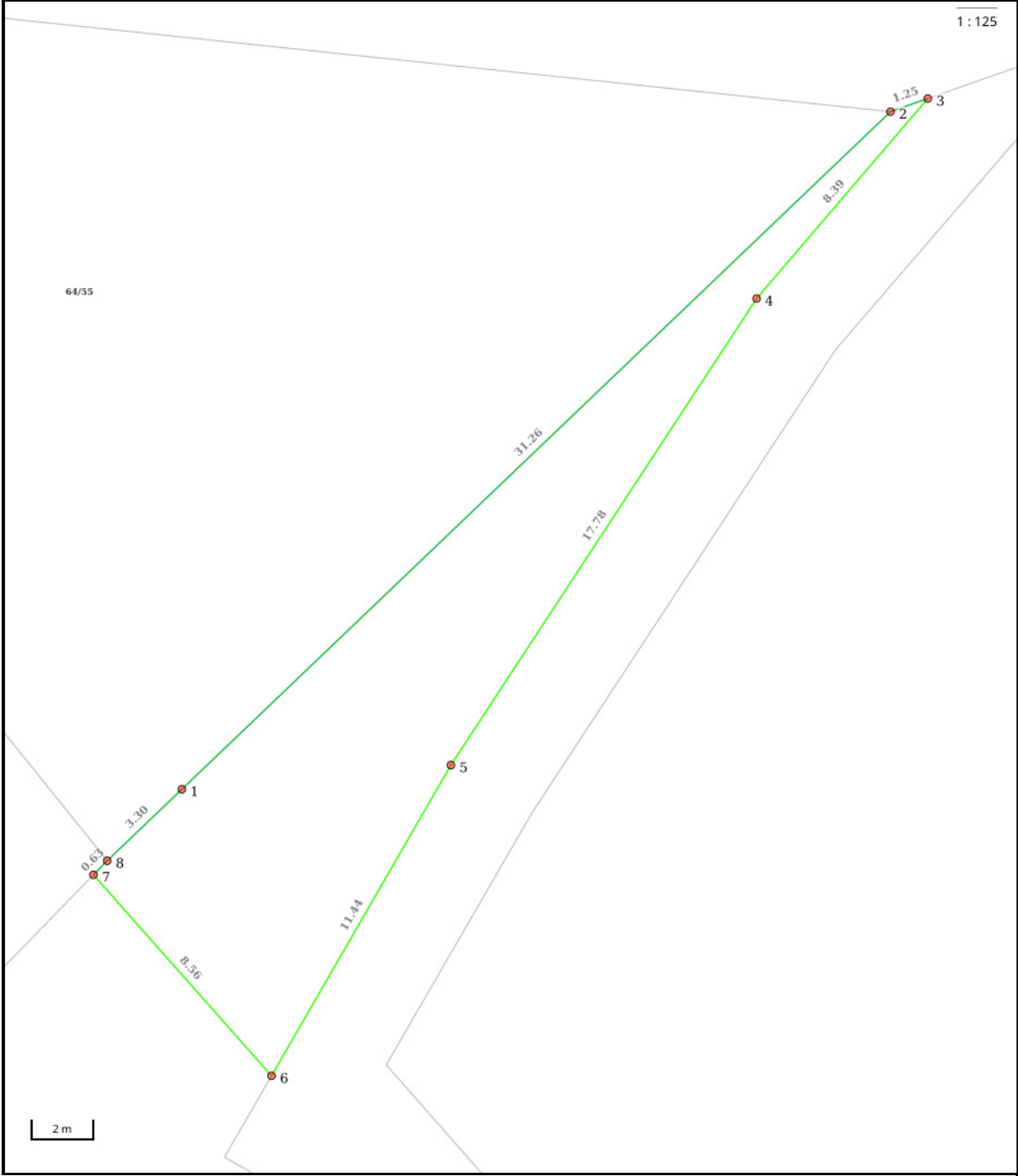
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 945,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 533,38	635 979,99	29,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 557 511,36	635 959,97	3,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 557 509,02	635 958,09	11,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 557 500,58	635 950,46	19,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 514,20	635 936,13	9,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 522,64	635 940,04	17,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 538,18	635 948,34	8,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 544,69	635 952,99	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 547,13	635 954,74	2,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 549,36	635 954,78	5,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 553,40	635 958,13	24,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 557 572,82	635 972,83	10,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 557 566,47	635 981,17	16,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 557 556,64	635 994,06	7,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 557 552,12	635 999,99	5,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 557 546,78	635 998,43	15,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-28,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 557 539,10	635 985,63	8,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Teig 2



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

Areal og koordinater**Areal:** 140,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 522,36	635 928,85	31,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 545,91	635 949,41	1,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 557 546,43	635 950,55	8,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 539,59	635 945,69	17,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 523,90	635 937,32	11,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 513,52	635 932,51	8,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 519,39	635 926,28	0,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 519,88	635 926,68	3,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Rør

⁽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: 27.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	350	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Augustaborgveien 40, 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	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	2 086 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_1	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	
	Delareal	2 086 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	361 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B2	
	Delareal	77 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	1 648 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B4	



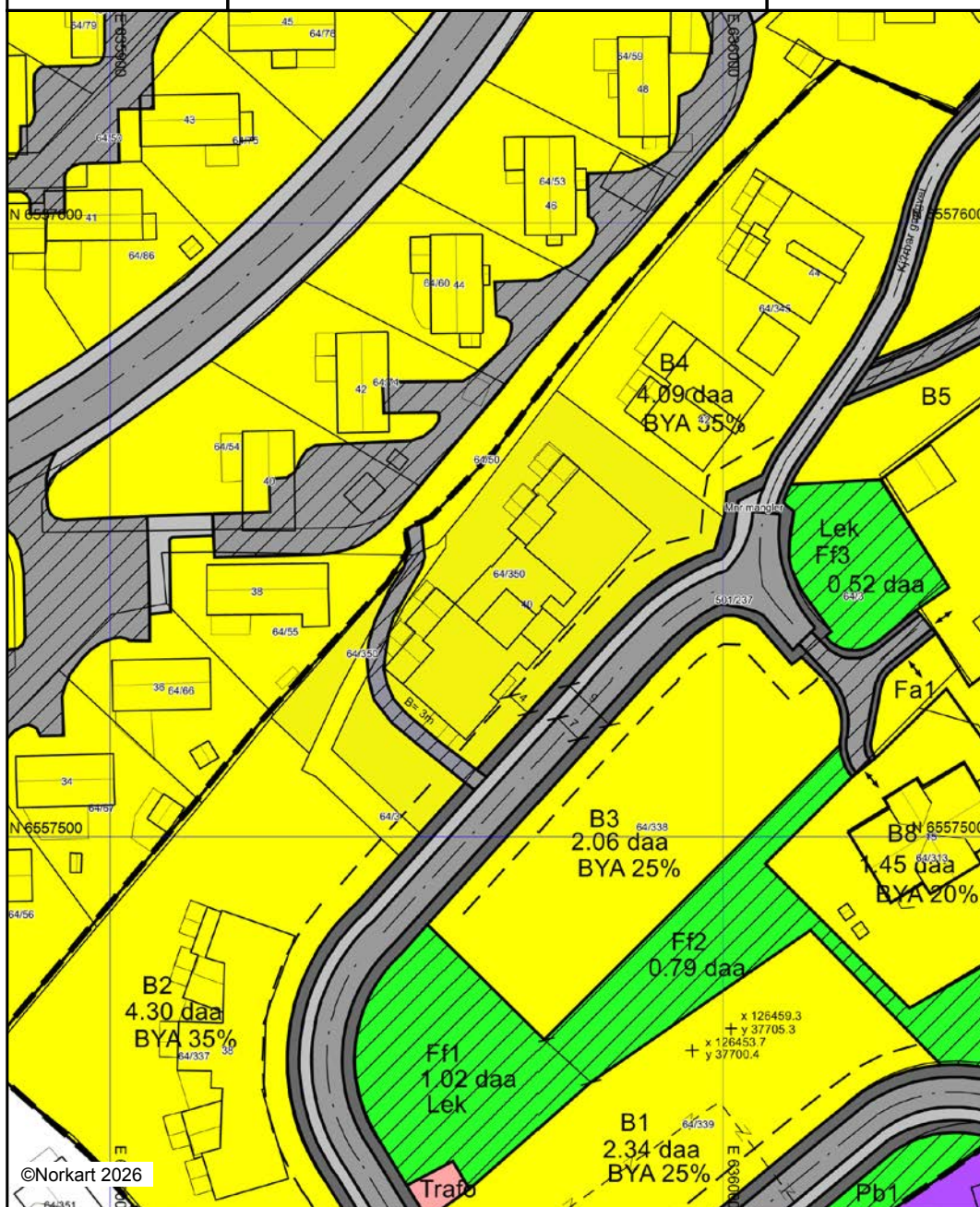
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/350
Adresse: Augustaborgveien 40
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtengrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg 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 tomtegrense 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 tomtegrense 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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Hovedveg - nåværende

- Bygningsmessige anlegg*
-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/350, Augustaborgveien 40, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	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.

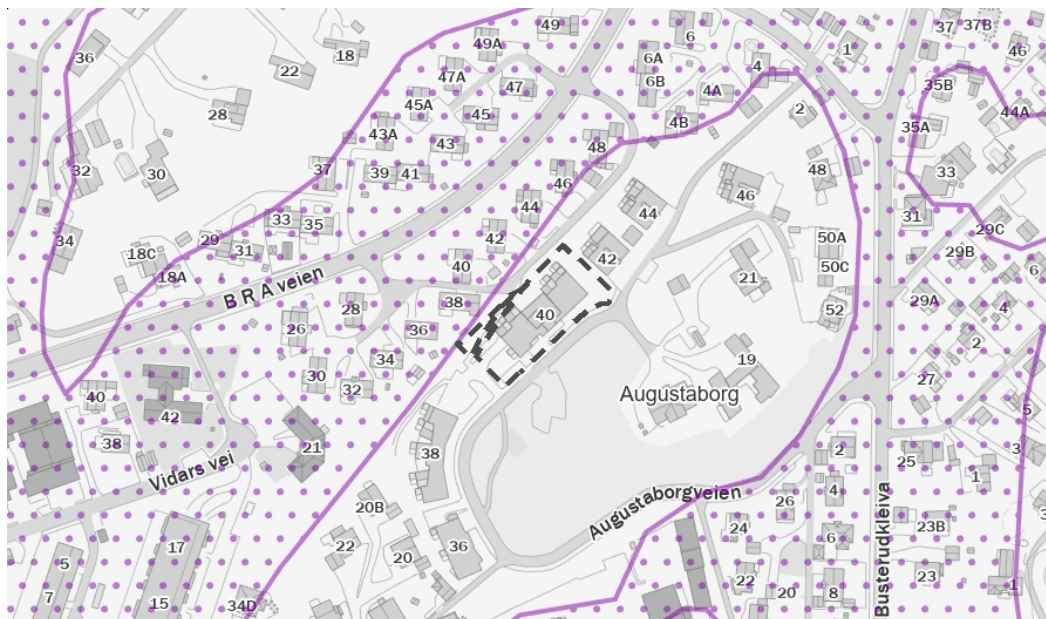
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.54 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.27 km
Forurenset grunn	19.01.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.01.2026	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	92.6 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	1.3 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: 19.01.2026

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



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

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. Sonen 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:

19.01.2026

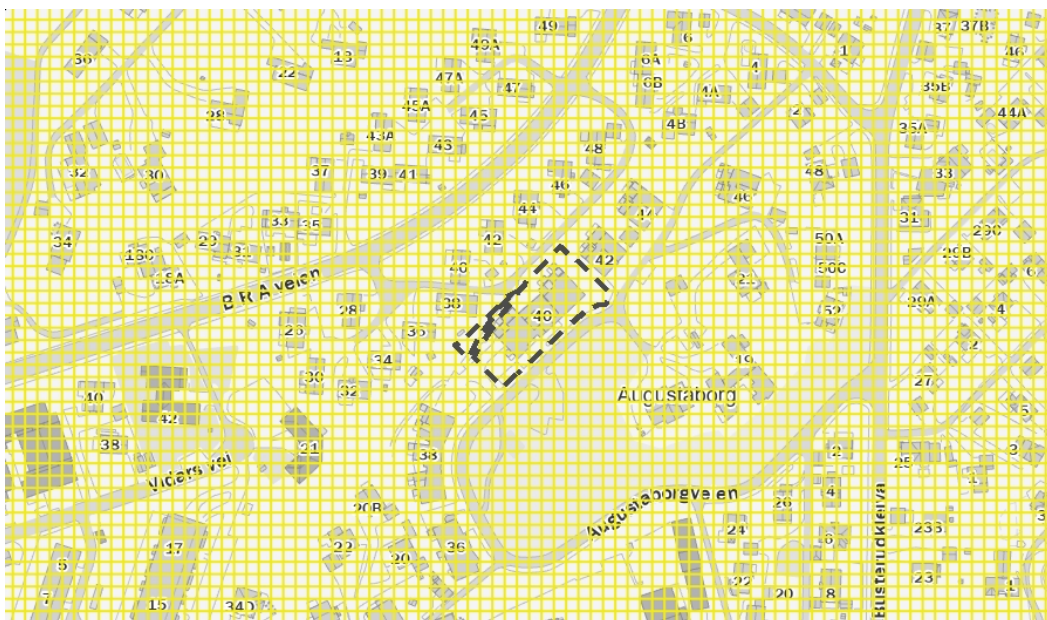
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

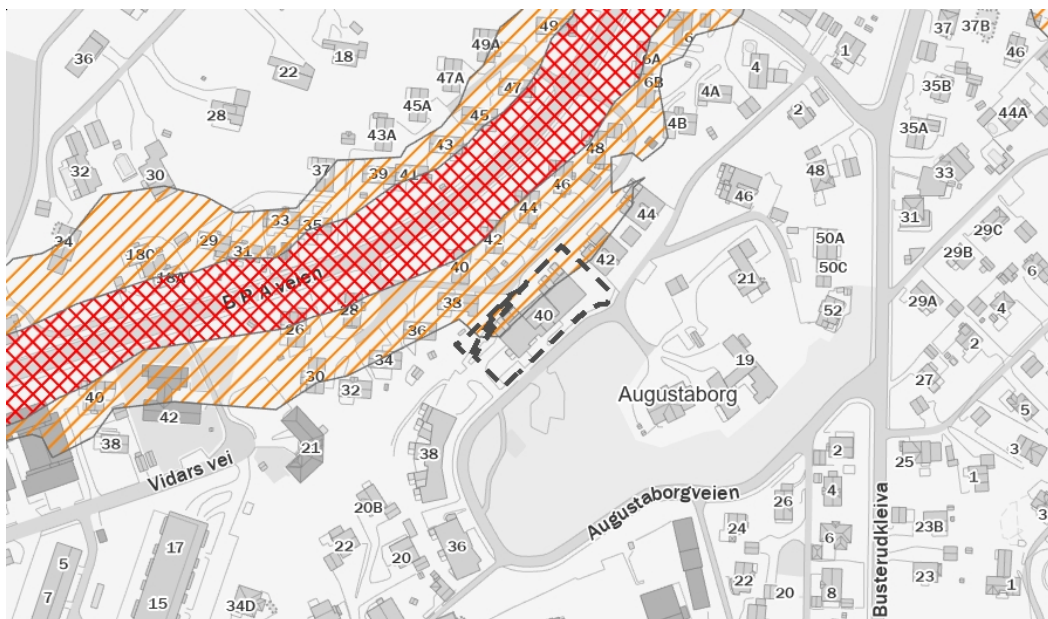
Beskrivelse

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 kjennege 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)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnettrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Augustaborgveien 40 - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Båstadlund skole 4 min 🚶
Linje 34 0.4 km

🚆 Halden stasjon 6 min 🚗
Linje RE20 2.8 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 10 min 🚶
389 elever, 18 klasser 0.8 km

Låby skole (1-7 kl.) 11 min 🚶
254 elever, 13 klasser 0.9 km

Os skole (1-7 kl.) 19 min 🚶
252 elever, 15 klasser 1.7 km

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

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 18 min 🚶
338 elever, 15 klasser 1.6 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min 🚗
1200 elever, 61 klasser 2 km

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

Ladepunkt for el-bil

🚗 Elisenberg Elektro 5 min 🚶

🚗 Hjortsberghallen 13 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

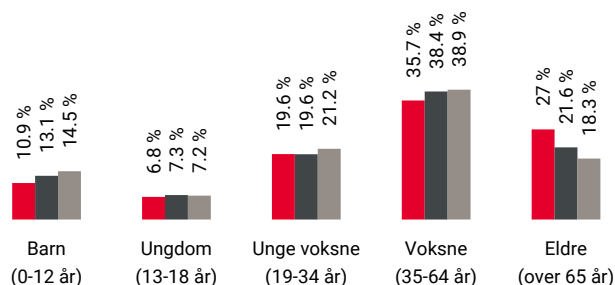
Bra 75/100



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) 6 min 🚶
51 barn 0.6 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 11 min 🚶
35 barn 0.9 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



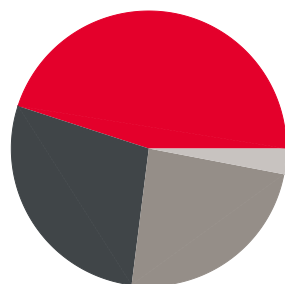
Støynivået

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	20 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

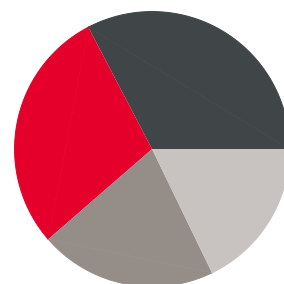
5 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
33% 6-12 år
21% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



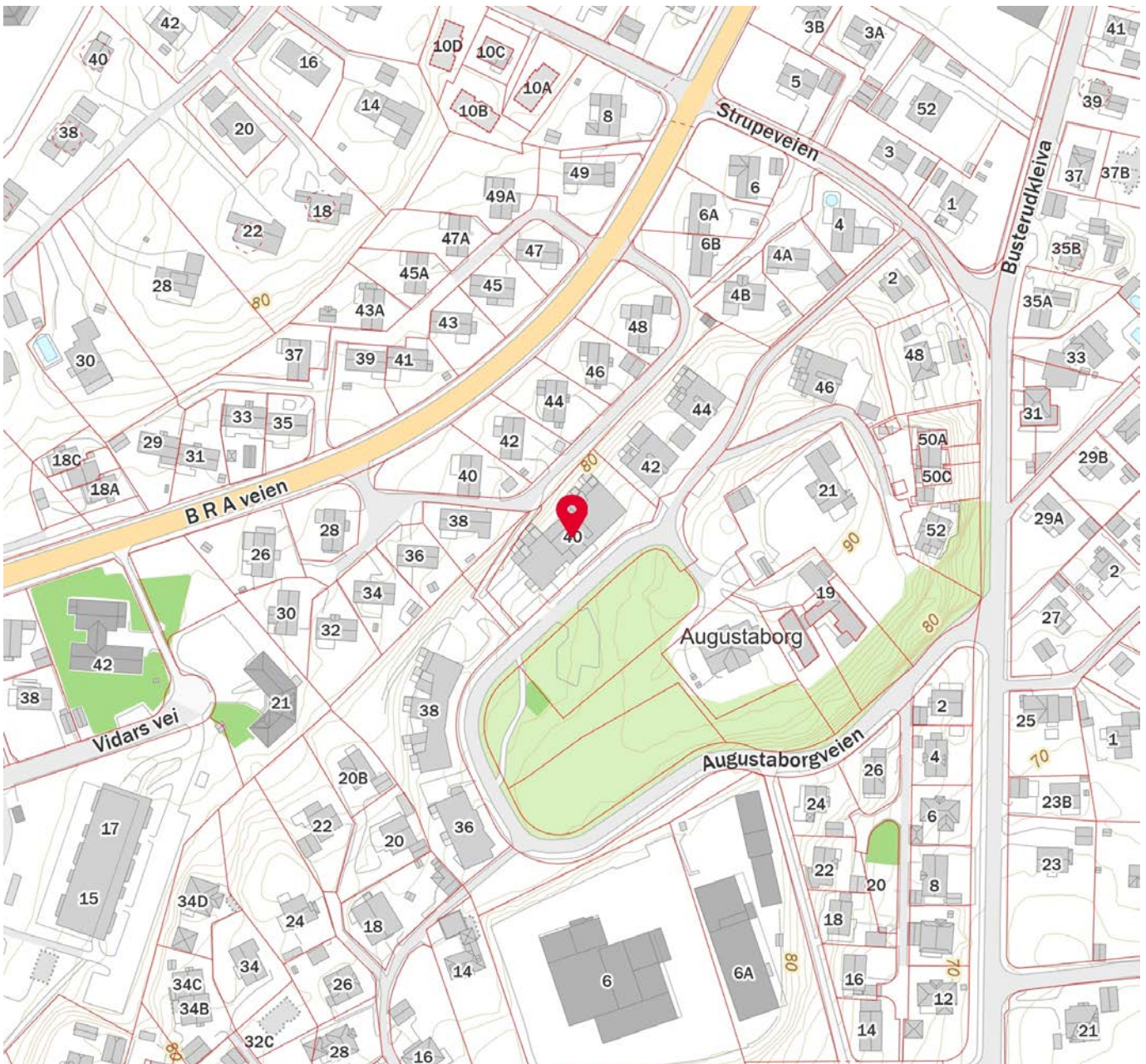
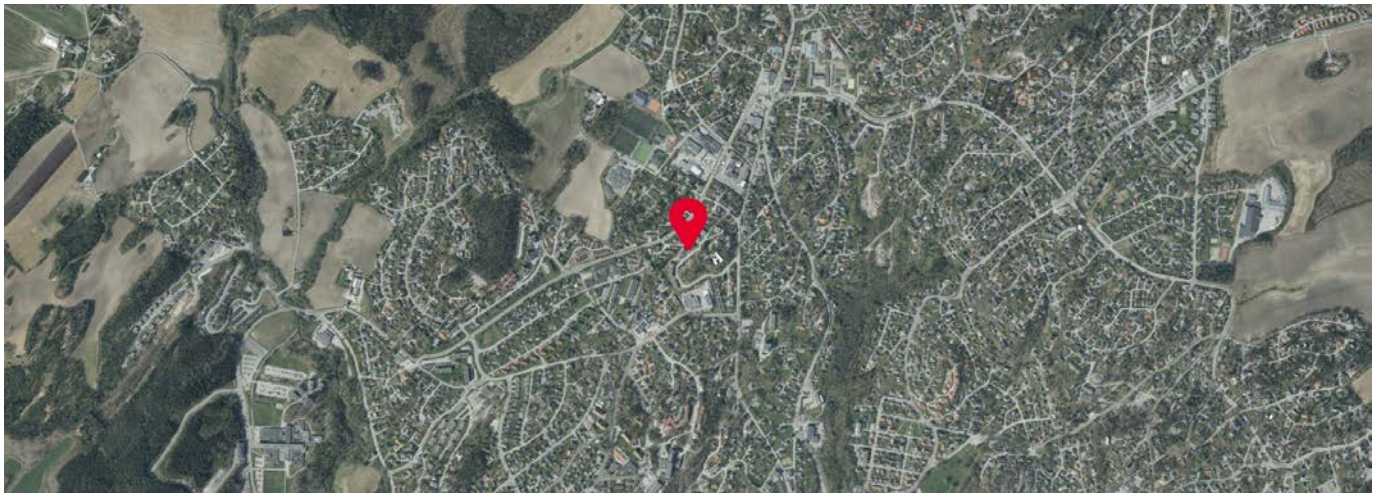
0%

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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 40
1782 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@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