



aktiv.



Måstadveien 43, 1793 TISTEDAL

**Familievennlig og oppgradert
rekkehusbolig i ende - 3 soverom -
garasje - velkommen til
Måstadveien 43!**



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 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 535 302,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 026 652,-
Felleskostn.: Kr 7 589,-
Selger: Frode Sjøstrøm

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 109/130 kvm
Tomtstr.: 21196 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 178, bnr. 27
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1101250052

Familievennlig og oppgradert rekkehusbolig i ende - 3 soverom - garasje - velkommen til

I et rolig og barnevennlig område finner du denne innholdsrike rekkehusboligen over to plan. Boligen er en endeleilighet, noe som gir ekstra lys og privatliv. Her får du en praktisk planløsning med åpen stue/kjøkken, tre gode soverom og direkte utgang til veranda og hage fra stuen.

Romslig stue med varmepumpe og vedovnen som gir en lun atmosfære. Gjennomlys i boligen og rolige fargetoner skaper en helhet. Kjøkkenet er praktisk med integrerte hvitevarer og god arbeidsplass.

Boligen har en funksjonell løsning som binder rommene sammen på en naturlig måte. Det medfølger garasjeplass i felles anlegg, og området byr på nærhet til barnehager og flotte turområder – perfekt for både småbarnsfamilier og deg som ønsker en rolig og praktisk hverdag.

Velkommen til Måstadveien 43!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Egenerklæringsskjema	44
Tilstandsrapport	48
Vedtekter	70
Husordensregler	78
Årsmelding Måstad borettslag 2024.	80
Protokoll fra generalforsamling Måstad borettslag 2025	94
Områdeanalyse	98
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 25 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Bod, toalettrom, vaskerom, vindfang, gang, kjøkken, stue

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 42 m² soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21196 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget som er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, gangareal og små veier. Det er etablert lekeplass midt på feltet med diverse lekeapparater.

Boligen ligger i enden av en rekke og har gruset gårdsplass, samt på endeveggen mot lekeplassen. I forkant av boligen har man gressplen og hekk mot nabo.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Måstad, ca. 10 minutters kjøring fra Halden sentrum. Her bor du med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Området byr på fine turmuligheter, god kollektivdekning og kort vei til dagligvare, skole og barnehage. Egen lekepark på feltet med grillplass og diverse lekeapparater – perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en fredelig hverdag med enkel tilgang til byen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærområdet, både kommunale og private, med ulike pedagogiske profiler – fra musikk og idrett til natur og Montessori. Det kan nevnes blant annet Espira Oreid, Harekas, Halden montessoribarnehage, Nordby gårdsbarnehage og Hovsveien.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen har du enkel tilgang til kollektivtransport med bussforbindelser til sentrum og nærområdene. Bussholdeplass i nærområdet.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu. beslått. Takvindu med 2-lags isolerglass.

Bygningen har isolert hovedytterdør med sidefelt av 2-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2014. Mark terrasse med imp. trekonstruksjon på begge sider. Fundamentering er ukjent.

Garasje:

Garasje i fellesanlegg utført med støpt betonggulv. Bærendekonstruksjon av bindingsverk fundamentert rett på betonggulv. Utvendig kledd med liggende trekledning. Pulttak oppført med tresperrer og bordtak utvendig tekket med takpapp. Leddport med portåpner. Tegn til at det har oppstått svertesopp på bordtaket. Siden det ikke er utført ringmur, medfører dette til en større fuktbelastning på nedre del av trekonstruksjon mot betong.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.05.2011.

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 09.09.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet do, dusj og vaskeservant.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var rundt toalettet nede ikke sett til det etter pusset opp.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Elbil lader. Nesten alt elektriske i 1 etg.

Arbeid utført av: Elektrikertjenesten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var elanlegg for ca 3 år siden.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble installert november 2023.

Tilleggs kommentar:

Pusset opp alle overflater siden 2023.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer. 1. etasje inneholder vindfang, gang, vaskerom, toalettrom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og gjennomlys gjennom boligen. Fra stuen er det utgang til veranda og hage. 2. etasje inneholder gang, 3 soverom og bad. I tillegg kommer loft og utvendig bod.

Standard

Gang:

Boligen ønsker deg velkommen med et funksjonelt vindfang med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra ledes du videre inn i en gang som åpner opp mot boligens sosiale soner – stue og kjøkken. Løsningen gir en god romfølelse og naturlig flyt mellom rommene.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med slette fronter i en behagelig grønn tone, kombinert med laminert benkeplate som gir et funksjonelt uttrykk. Glassplate på vegg over benk. Her finner du integrerte hvitevarer fra Siemens studioline, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, micro og platetopp med ventilator (kullfilter). Platetopp og oppvaskmaskin kan kobles til internett. Kjøkkenet har godt med arbeidslys fra både taklamper og naturlig lys gjennom vinduer, noe som gjør det til et lyst arbeidsrom. Den åpne løsningen gir god kontakt med stuen og gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale sone.

Stue:

Boligen har en romslig og gjennomgående stue med plass til både sofagruppe og spisestue, i tillegg til en praktisk og moderne åpen kjøkkenløsning. Rommet er malt i rolige grønn- og beigetoner som harmonerer fint med gulvet. Gulv har boen eikeparkett med varmekable i stue og kjøkken. Smartstyring av lyskontakter over stuebord og spisestue (ikke i lampene). Store vindusflater gir godt med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Vedovnen gir både varme og hygge på kjølige dager, og fra stuen har du direkte utgang til terrasse og hage – perfekt for sosiale sammenkomster og rolige stunder. Terrassen har en nyere markise fra 2020 – et flott tilskudd for komfort og skjerming

Bad:

Badet ligger i boligens andre etasje og har mørke gulvfliser med varmekabler og varmekabler som gir en lun og behagelig komfort. Veggene er kledd med hvite fliser,

og himlingen er slett og malt. Rommet er innredet med sort baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffer for oppbevaring, samt speil over servanten. I tillegg finner du toalett og et sort dusjkabinett som kompletterer mot de lyse veggene.

Toalettrom:

I boligens første etasje finner du et funksjonelt toalettrom, innredet med frittstående toalett og servant med sort underskap. Over servanten er det montert speilskap som gir oppbevaringsplass.

Vaskerom:

Vaskerommet er plassert i første etasje, like ved gangen, og gir enkel en tilgang. Rommet er funksjonelt utformet med plass til både vaskemaskin og tørketrommel, og har gode muligheter for oppbevaring og organisering.

Soverom:

Boligen har tre romslige soverom, alle plassert i boligens andre etasje. Rommene har god størrelse og fleksible møbleringsmuligheter, enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. To av soverommene er utstyrt med praktiske skyvedørsgarderober som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør)

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Skjult elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i vindfang.

63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på

32A/25A/5*16A/4*15A/2*10A med automatsikringer.

Det er varmefolie i gulv i gang, kjøkken og stue.

Deler av elektriske anlegget er skiftet under oppussingen i 2024- 2025.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert på vaskerom.

Brannslange på vaskerom.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte slette vegger, tapet, fliser, glassfiberstrie, tapet,

Himling: MDF-panel

De fleste rommene i boligen er oppusset i perioden fra 2024-2025.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 09.09.25

og selgers egenerklæringsskjema datert 01.09.25.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mark terrasse med imp. trekonstruksjon på begge sider.

Fundamentering er ukjent.

Vurdering av avvik:

Det er registrert skjevheter i terrassen mot sør.

Begge terrassene har behov for vedlikehold/utbedringer.

Konsekvens/tiltak

Utføre vedlikehold/utbedringer for å bevare levetiden til terrassene.

Skal terrassen rettes opp må det utføres utbedringer av fundamentering til terrassen mot sør.

Innvendig > Overflater:

GULV: Parkett og fliser

VEGG: Malte slette vegger, tapet, fliser, glassfiberstrie, tapet,

TAK: MDF-panel

De fleste rommene i boligen er oppusset i perioden fra 2024-2025.

Vurdering av avvik:

Stedvis sprekker i plateskjøter på stue og kjøkken.

Ufagmessige skjøting av mdf-panel i gang/kjøkken.

Svikt i parkettgulv i overgang gang og kjøkken på befaringsdagen.

Hull i begg i bod/vaskerom mot sikringsskap.

Foring i vindu har behov for noe vedlikehold på soverom mot sør.

Ufullstendig maling rundt stikkontakt under vindu mot sørvest.

Noe lukt på kneloft på befaringsdagen, ikke klart å lokalisere årsak.

Lufting til kloakk bør undersøkes.

Konsekvens/tiltak:

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Innvendig > Innvendige trapper:

Boligen har malt heltre tretrapp med parkett på inntrinn.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Manglende håndløper langs veggen i trappen.
Bruksslitasje på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

• Tiltak:

Behov for oppussing av rekkverk i trappen.
Montere håndløper pga sikkerheten i forhold til bruken av trappen.

Innvendig > Innvendige dører:

Innvendig har boligen formpresset 3-speils innerdører fra 2024-2025.
En eldre slett innerdør til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av innerdørene går i anslaget ved funksjonsprøving. Manglende understøttelse på terskel til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres.
Utføre justering av innerdørene slik at de ikke går i anslaget.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør)

Det er montert rørskap bak servantskap i 2.etg.

Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på toalettrom.

Vurdering av avvik:

Det finnes ikke dokumentasjon på arbeidet som er utført med vannrør i 2024-2025.

Det er ikke mulig å åpne rørskap for inspeksjons pga avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

Få røropplegget i boligen kontrollert av rørleggerfirma.

Endre på avløpsrør i servantskap slik at rørskap lett kan besiktes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av avløpsrør under oppussing.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Varmepumpen kan styres fra mobil.

Årstall: 2021.

Vurdering av avvik:

Det er ikke utført service på denne etter montering.

Konsekvens/tiltak

Utføre service på varmepumpen, slik at levetiden på varmepumpen blir bevart.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Skjult elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i vindfang. 63A hovedsikring og 13

fordelingskurser på 32A/25A/5*16A/4*15A/2*10A med automatsikringer. Det er

varmefolie i gulv i gang, kjøkken og stue. Deler av elektriske anlegget er skiftet under oppussingen i 2024-2025. Det er smartløsning på lys på kjøkken og stue iflg eier.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Kommentar:Eier har ikke dokumentasjon på arbeider som er utført før eier overtok boligen, så dette er ukjent.

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar: Det foreligger kun samsvarserklæring på arbeidet som er utført med el.billader.

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

Kommentar:Det ble utført el.kontroll for ca 3 år siden iflg eier, det ble da ikke registrert avvik iflg eier. Det er utført arbeider på anlegget etter dette.

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7.Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

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

Nei

14.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

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

16.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?

Ja

Kommentar: Siden det ikke finnes dokumentasjon på alt arbeider som er utført tidligere anbefales det å utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med frittstående toalett og enkel servant.

Utført med parkett på gulv og panelplater på vegger.

Oppusset i 2025.

Årstall: 2025. Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
 - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende tillift til toalettrommet, utføre spalte under dørblad.
Gjenstår noe maling i hjørner på toalettrom og maling av foringer.
Skade i tak i det ene hjørnet.
Mangler fotlist i det ene hjørnet.
Manglende vanntett kasse på toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Montere automatisk vannstopper sensor i innkassing.
Det bør monteres mekanisk avtrekk på baderommet for å forbedre inneklimateet.
Utbedre skader og manglende på toalettrommet.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Glassplate på vegg over benk.

Integrert kjø-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

Manglende automatisk vannstopper til vanntilkobling til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

Montere automatisk vannstopper for å unngå at evt vannlekkasjer kan medføre til omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjon.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm 80cm fra sluk på det minste.

Det er ikke mulig å kontrollere nøyaktig høyde på vanntett terskel pga eikelist.

Gulvet ved døren er 10mm høyere enn sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det skulle vært utført lokalt fall til sluk på 1:50, dvs 16mm høyde forskjell på en avstand på 80cm fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved oppussing av baderommet må fallforholdet til sluket forbedres.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Synlig membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet,

installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet nærmer seg slutten av sin forventede levetid, det må derfor med tiden medregnes å utføre utbedringer.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering via nedtrekksluke og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør installeres mekanisk avtrekk for å forbedre utlufting av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Foreslått tiltak vil forbedre inneklimate på baderommet.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt betonggulv i 1.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i 2.etg målt på soverommene mot sør 25 og 26 mm retningsavvik på hele rommet.

Skjevheten er over 20mm på 2 meter og anses derfor som vesentlig skjevheter.

I 1.etg er det målt 10mm retningsavvik gjennom kjøkken og stue.

Svank i gangområdet mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men det anbefales å utføre avretting neste gang gulv skal skiftes.

Medfører til områder med knirk/svikt i gulv.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue.
Sotluke er plassert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Sprekk i ildfaste steiner i ovnen.
Sotluke har behov for å tømmes.
Det er vanskelig å åpne/lukke sotluken pga slitasje/rustangrep.
Sotluke er plassert nærmere brennbar vegg enn 30cm.
Avrenning fra sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte sotluken til pipen og det bør undersøkes om det finnes sotlukestein til denne sotluken, siden det da ikke er nødvendig å utføre tiltak på vegg som er nærmere enn 30cm.
Skifte de ildfaste steinene i ovnen.
Utføre tiltak pga brannsikring.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det var opprinnelig en bod ved siden av vaskerommet.
Denne vegg er har blitt fjernet, så det er i dag åpen løsning.
Det er derfor nivåforskjell på gulv.
Det er flis og laminat på gulvet.
Glassfiberstrie på vegger.
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via ventiler i tak.
Tilluft under dørblad.
Det er laget en forhøyning med sluk til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerommet har en alder og tilstand som tilsier at det har behov for renovering.
Det er ikke vanntett gulv på vaskerommet.
Flere knuste fliser på gulv.
Registrert bom i flisene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
 - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Dagens løsning kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon ved en evt lekkasje/vannsøl på vaskerommet.
Hele rommet må derfor renoveres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

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

Borettslaget har kollektiv avtale for tv/internett er inkludert i de månedlige fellesutgiftene (grunnpakke).

Parkering

Parkering i egen garasje i felles garasjeanlegg på borettslagets eiendom. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter med plass til flere biler i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring AS

Polisenummer

81564148

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger.

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

Diverse

Kr 29 129,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

Kjøper må være/bli medlem i HABO. 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.

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.

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

Elektrisk. Det er varmemefolie i gulv i gang, kjøkken og stue. Elektriske varmekabler i gulv på bad. Luft til luft varmepumpe i stue. Vedovn plassert i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no.

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Formuesverdi primær

Kr 566 516

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 266 062

Formuesverdi sekundær år

2023

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 lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, sikringsordning, forretningsfører mm.

Felleskostnader: kr 3 094,-

Renter: Kr 2 335,-

Avdrag: kr 1 072,-

Garasje: kr 550,-

Kabel TV TWE box + grunnpakke: Kr 538,-.

Styreleder opplyser at det er besluttet at felleskostnader vil øke med Kr 300,- i årsovergangen 2025/2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 589

Andel Fellesgjeld

Kr 535 302

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.09.2025

Andel fellesformue

Kr 49 409

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Måstad Brl

Organisasjonsnummer

950004053

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Måstad Borettslaget består av 8 rekkehusbygninger med totalt 50 enheter.

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024. Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, velikehold og påkostninger:

- Prosjektering og installering av vannmåleren.
- Maling av 4 garasjerekker.
- Maling av 3 husrekker.
- Nødvendig vedlikehold.

Saker under arbeid:

- Rørsjekk ihht. lagets internkontrollrutine.
- Søknad om støtte til rehabilitering av lekeplass.
- Renovering av område bak rekken 91-101 (utsatt i to år).
- Maling av de to siste husrekkene.

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

Styreleder: Siw Maritha Frydenlund Eek, tlf. 93 23 22 69.

Lånebetingelser fellesgjeld

16369217112, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.09.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 02.09.2025: 26 765 143

Andel av saldo: 535 303

Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.09.2054)

Flytende rente DNB - ikke IN

Flytende rente DNB

Evtnt 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.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Følgende regler gjelder for husdyrhold ihht gjeldende vedtekter. Husdyr må ikke anskaffes uten tillatelse fra styret. Skriftlig søknad sendes styret før anskaffelse. Ved ja fra styret må kontrakt om dyrehold underskrives. Deretter kan dyret flytte inn. Et samtykke om dyrehold omfatter kun ett dyr pr husstand.

- Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal til enhver tid føres i bånd på borettslagets område og må aldri luftes på lekeplassen
- Katter kan ferdes fritt under forutsetning av at de blir kastrert/sterilisert og id-merket. Dokumentasjon fra veterinær på at dette er gjort leveres styret innen katten er 6 mnd gammel
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og katteeiere forutsettes å ta medansvar for å holde lekeplassens sandkasse fri for katteskit
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- Et brudd på disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseierens plikter og kan medføre krav om omplassering av dyret, evt salgspålegg. (Jfr borettslagets vedtekter 6-1.)

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 178, bruksnummer 27 i Halden kommune. Andelsnr. 22 i Måstad Brl

med orgnr. 950004053

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 nybygg boligbygg som gjelder denne bygningsrekken datert 16.06.1980.

LOVLIGHET:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens vaskerom er opprinnelig byggemeldt som en bod/kott og matbod. Dagens løsning krever derfor bruksendring.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

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

Store deler av boligen er oppusset i perioden fra 2023 - 2025.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei, privatvei på borettslagets eiendom.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Borettslagets eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende Spredet boligbebyggelse, Fremtidig.

Borettslagets eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan G-122 Måstad med delarealer: boliger, gangvei, kjørevei, parkeringsplas, anlegg for lek og offentlig friområdet, samt detaljregulerings G-666 Brattås. (Hensynssone H140 og annen veggrunn - grøntareal).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

535 302 (Andel av fellesgjeld)

3 025 302 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

12 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 026 652 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 552 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 040 352 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 449,-. 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

11.09.2025



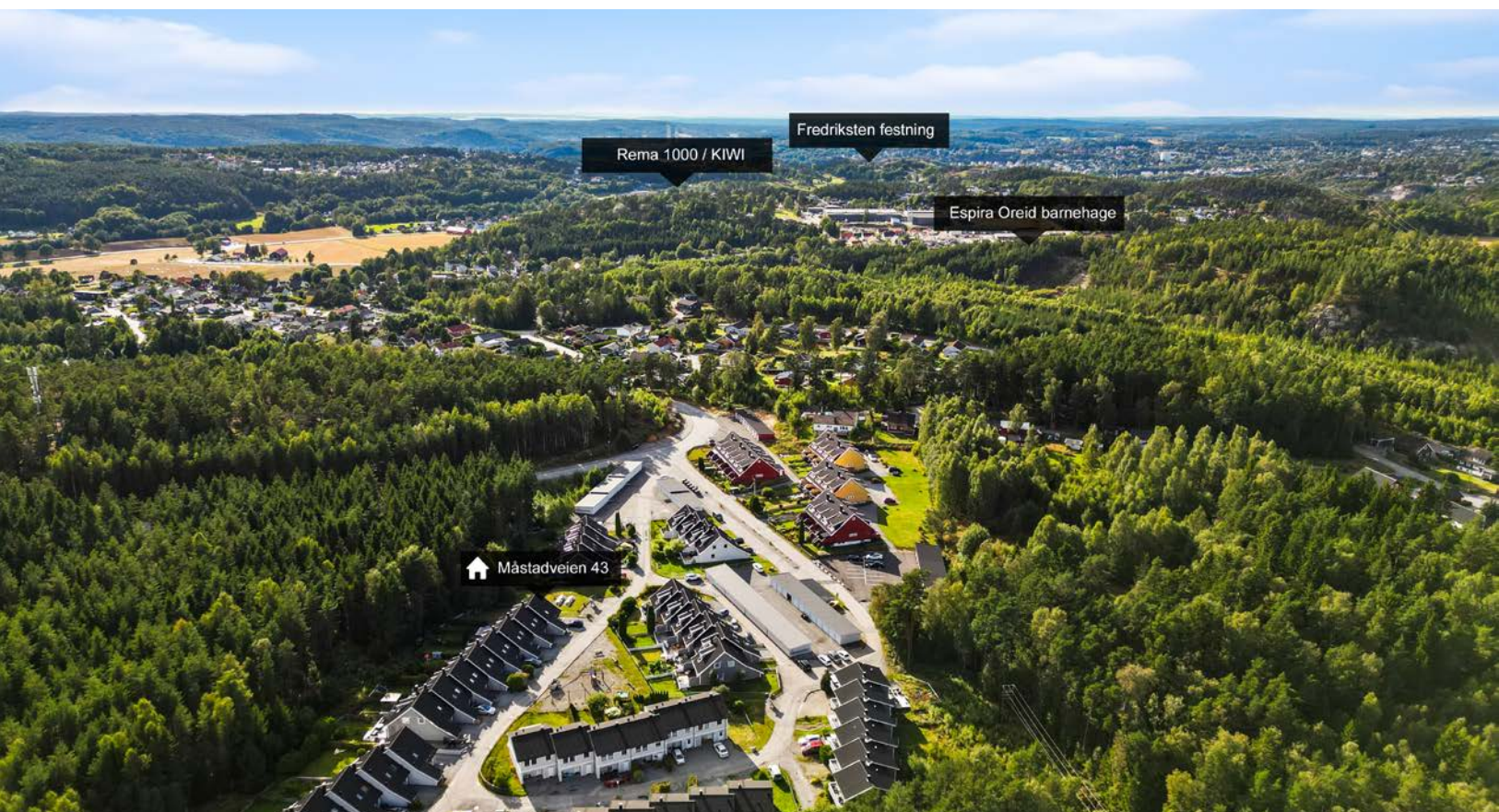
Borettslagets område er perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en fredelig hverdag med enkel tilgang til byen.



Egen lekepark på feltet med grillplass og diverse lekeapparater.



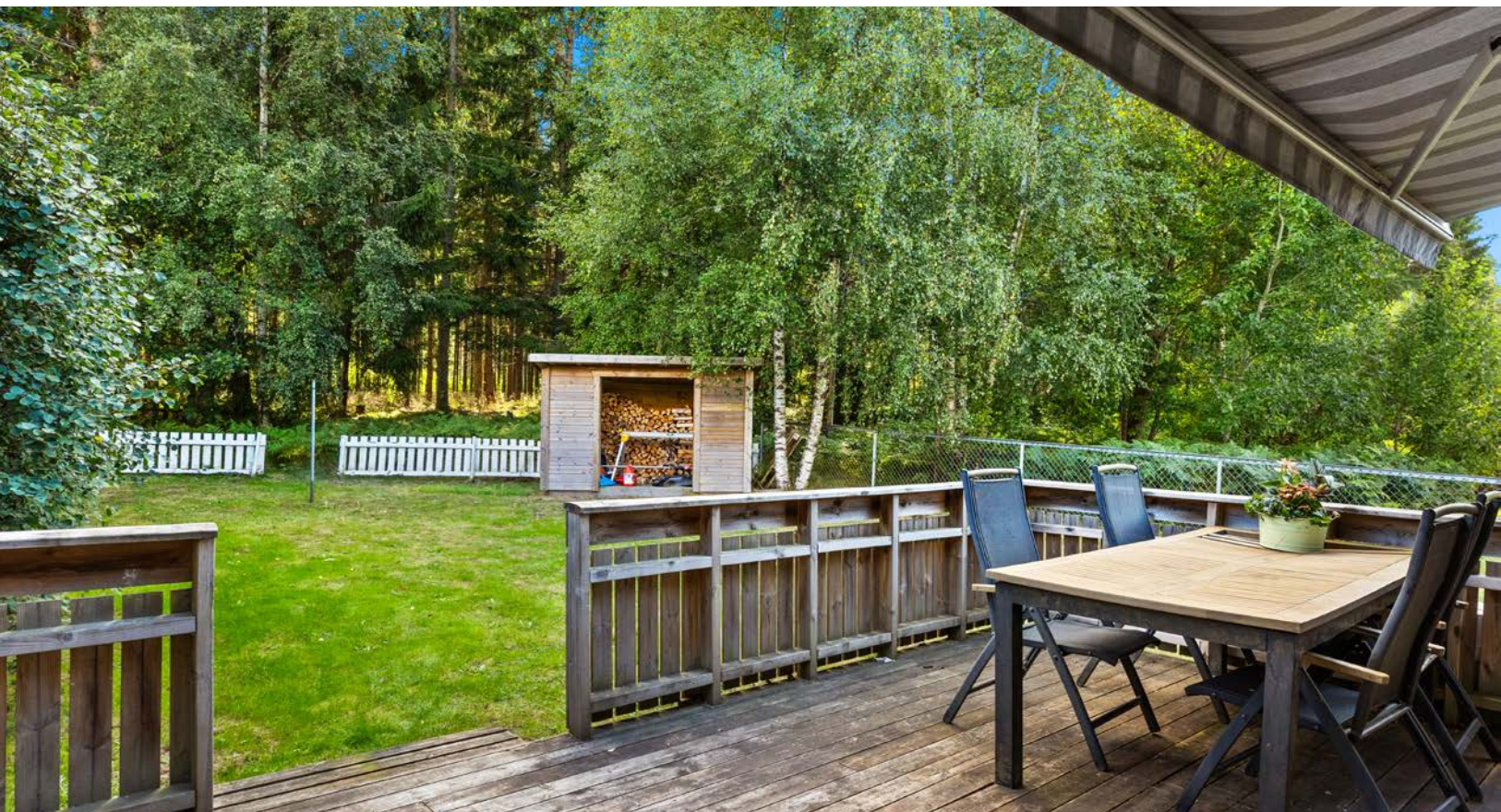
Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg, og området byr på nærhet til barnehager og flotte turområder.



Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Måstad, ca. 10 minutters kjøring fra Halden sentrum. Her bor du med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.



Her bor du med naturen og turmuligheter tett på.



Fra stuen har du direkte utgang til veranda og hage.



Boligen har en romslig og gjennomgående stue med plass til både sofagruppe og spisesstue. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Vedovnen gir både varme og hygge på kjølige dager.



Den åpne løsningen gir god kontakt med stuen og gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale sone.



Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med slette fronter i en behagelig grønn tone, kombinert med laminert benkeplate som gir et moderne og funksjonelt uttrykk.



På Kjøkkenet finner du integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og platetopp med ventilator. Kjøkkenet har godt med arbeidslys fra både taklamper og naturlig lys gjennom vinduer.



Boligen gir en praktisk planløsning med sosiale rom i 1. etasje og private rom med soverom og bad i 2. etasjer.



Soverommene har god størrelse og fleksible møbleringsmuligheter, enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



To av soverommene er utstyrt med praktiske skyvedørsgarderober som gir rikelig med oppbevaringsplass.



Boligen har tre romslige soverom, alle plassert i boligens andre etasje.



Badet ligger i boligens andre etasje og har mørke gulvfliser og varmekabler som gir en lun og behagelig komfort. Veggene er kledd med hvite fliser, og himlingen er slett og malt.



Badet er innredet med sort baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffer for oppbevaring, samt speil over servanten. I tillegg finner du toalett og et sort dusjkabnett som kompletterer godt mot de lyse veggene.



I boligens første etasje finner du et funksjonelt toalettrom, innredet med toalett og servant med stilrent sort underskap. Over servanten er det montert speilskap som gir både oppbevaringsplass.

Måstadveien 43 **39**

Vedlegg



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

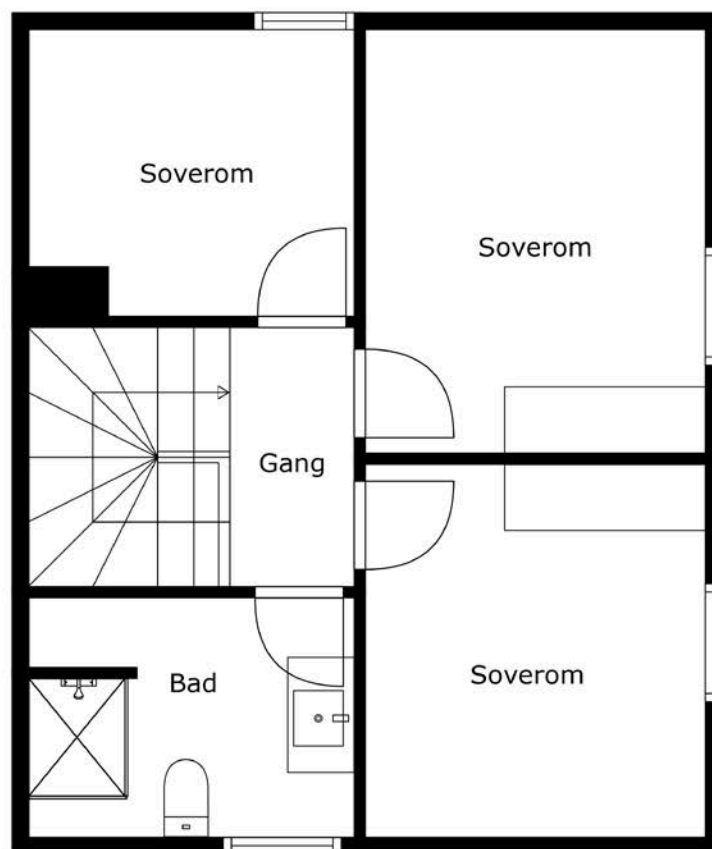


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250052	

Selger 1 navn
Frode Sjøstrøm

Gateadresse	
Måstadveien 43	

Poststed	Postnr
TISTEDAL	1793

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet do dusj og vaskesetvant

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var rundt toalettet nede ikke sett noe til det etter pusset opp

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elbil lader. Nesten alt elektrisk i 1 etg

Arbeid utført av

Elektrikertjenesten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var elanlegg for ca 3 år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble instaltert november 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250052

Tilleggskommentar

Pusset opp alle overflater siden 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Sjøstrøm	b8bae6027bc1ca317e378 70df1b17a7f603c91d8	01.09.2025 08:48:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Måstadveien 43, 1793 TISTEDAL

 HALDEN kommune

 gnr. 178, bnr. 27

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 19972-1861

Referansenummer: VQ1780

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus tilknyttet Måstad borettslag beliggende på Vold skog i Halden kommune.
Tomten er felles. Tomten som naturlig er en del av denne boligen er opparbeidet med gressplen, terrasse og gruset gårds plass.

Innvendig har eier oppusset store deler av boligen i perioden fra 2023 - 2025.

Ukjent akkurat når badet rommet er oppusset. Vaskerommet har behov for oppussing.

Boligen har en normal standard.

Utvendig har borettslaget en god rehabiliteringshistorikk.
Mark terrasse har behov for vedlikehold/utbedringer.

Det tilhører en garasje plass i fellesanlegg til boligen.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takvindu med 2-lags isolerglass.

Bygningen har isolert hovedytterdør med sidefelt av 2-lags isolerglass.

Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2014.

Mark terrasse med imp. trekonstruksjon på begge sider.
Fundamentering er ukjent.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

De fleste rommene i boligen er oppusset i perioden fra 2024-2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue.

Boligen har malt heltre tretrapp med parkett på inntrepp.

Innvendig har boligen formpresset 3-speils innerdører fra 2024-2025.

En eldre slett innerdør til boden.

Skyvedørgarderobe med innredning på soverom mot sørvest.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Det er flis og laminat på gulvet.

Glassfiberstrie på vegger.

Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er laget en forhøyning med sluk til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt slette tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Baderommet er innredet med servantinnredning, frittstående toalett og dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Skiftet servantinnredning og dusjkabinett i 2025.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Glassplate på vegg over benk.

Integrert kjø-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Kjøkkenet innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med frittstående toalett og enkel servant.

Utført med parkett på gulv og panelplater på vegger.

Oppusset i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør)

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Skjult elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i vindfang.

63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på

32A/25A/5*16A/4*15A/2*10A med automatsikringer.

Det er varmefolie i gulv i gang, kjøkken og stue.

Deler av elektriske anlegget er skiftet under oppussingen i 2024-2025.

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert på vaskerom.

Brannslange på vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens vaskerom er opprinnelig byggemeldt som en bod/kott og matbod.

Dagens løsning krever derfor bruksendring.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

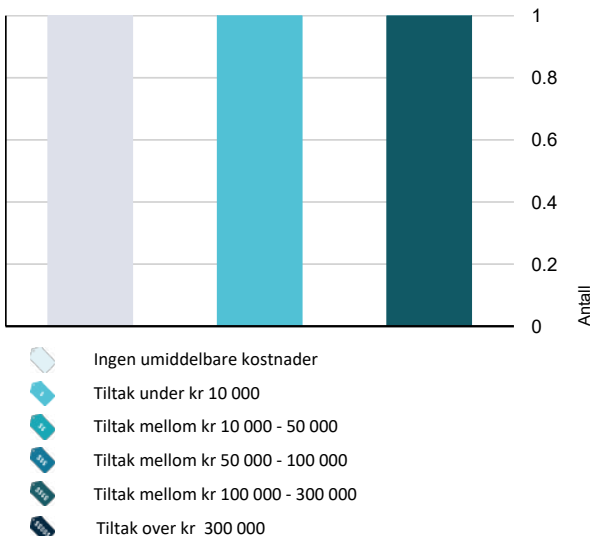
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1980

Standard

Boligen innehar en normal standard.

Vedlikehold

Terrasse mot sør har behov for vedlikehold, forøvrigt fremstår boligen i normal stand.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu. beslått. Takvindu med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har isolert hovedytterdør med sidefelt av 2-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2014.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mark terrasse med imp. trekonstruksjon på begge sider. Fundamentering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i terrassen mot sør. Begge terrassene har behov for vedlikehold/utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold/utbedringer for å bevare levetiden til terrassene. Skal terrassen rettes opp må det utføres utbedringer av fundamentering til terrassen mot sør.



INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser
VEGG: Malte slette vegger, tapet, fliser, glassfiberstri, tapet,
TAK: MDF-panel
De fleste rommene i boligen er oppusset i perioden fra 2024-2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker i plateskjøter på stue og kjøkken.
Ufagmessige skjøting av mdf-panel i gang/kjøkken.

Svikt i parkettgulv i overgang gang og kjøkken på befaringsdagen.

Hull i begg i bod/vaskerom mot sikringsskap.

Foring i vindu har behov for noe vedlikehold på soverom mot sør. Ufullstendig maling rundt stikkontakt under vindu mot sørvest.

Noe lukt på kneloft på befaringsdagen, ikke klart å lokalisere årsak. Lufting til kloakk bør undersøkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i 2.etg målt på soverommene mot sør 25 og 26 mm retningsavvik på hele rommet.

Skjevheten er over 20mm på 2 meter og anses derfor som vesentlig skjevheter.

I 1.etg er det målt 10mm retningsavvik gjennom kjøkken og stue. Svank i gangområdet mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men det anbefales å utføre avretting neste gang gulv skal skiftes.

Medfører til områder med knirk/sviikt i gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Peisovn plassert i stue.

Sotluke er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Sprekk i ildfaste steiner i ovnen.

Sotluke har behov for å tømmes.

Det er vanskelig å åpne/lukke sotluken pga slitasje/rustangrep.

Sotluke er plassert nærmere brennbar vegg enn 30cm.

Avrenning fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte sotluken til pipen og det bør undersøkes om det finnes sotlukestein til denne sotluken, siden det da ikke er nødvendig å utføre tiltak på vegg som er nærmere enn 30cm.

Skifte de ildfaste steinene i ovnen.

Utføre tiltak pga brannsikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt heltre tretrapp med parkett på inntrinn. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Manglende håndløper langs veggen i trappen.

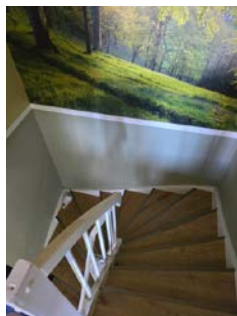
Bruksslitasje på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Behov for oppussing av rekkverk i trappen.
Montere håndløper pga sikkerheten i forhold til bruken av trappen.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpresset 3-speils innerdører fra 2024-2025.
En eldre slett innerdør til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere av innerdørene går i anslaget ved funksjonsprøving.
Manglende understøttelse på terskel til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Utføre justering av innerdørene slik at de ikke går i anslaget.



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning på soverom mot sørvest.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det var opprinnelig en bod ved siden av vaskerommet.
Denne veggene har blitt fjernet, så det er i dag åpen løsning.
Det er derfor nivåforskjell på gulv.

Det er flis og laminat på gulvet.
Glassfiberstrie på vegger.
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via ventiler i tak.
Tilluft under dørbblad.

Det er laget en forhøyning med sluk til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har en alder og tilstand som tilsier at det har behov for renovering.

Det er ikke vanntett gulv på vaskerommet.
Flere knuste fliser på gulv.

Registrert bom i flisene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Dagens løsning kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon ved en evt lekkasje/vannspøl på vaskerommet.
Hele rommet må derfor renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt slette tak.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm 80cm fra sluk på det minste.

Det er ikke mulig å kontrollere nøyaktig høyde på vanntett terskel pga eikelist.

Gulvet ved døren er 10mm høyere enn sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført lokalt fall til sluk på 1:50, dvs 16mm høyde forskjell på en avstand på 80cm fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved oppussing av baderommet må fallforholdet til sluket forbedres.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

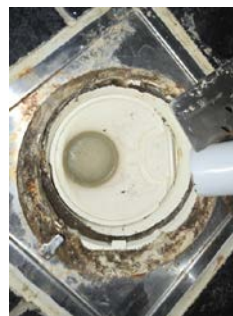
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet nærmer seg slutten av sin forventede levetid, det må derfor med tiden medregnes å utføre utbedringer.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med servantinnredning, frittstående toalett og dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Skiftet servantinnredning og dusjkabinett i 2025.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via nedtrekksluke og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør installeres mekanisk avtrekk for å forbedre utlufting av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

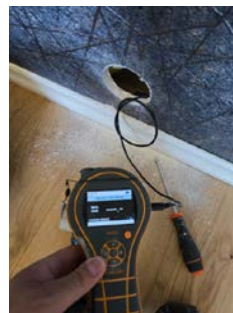
Foreslått tiltak vil forbedre innneklimaet på baderommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Glassplate på vegg over benk.
Integrert kjø-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende automatisk vannstopper til vanntilkobling til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere automatisk vannstopper for å unngå at evt vannlekkasjer kan medføre til omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjon.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med frittstående toalett og enkel servant.
Utført med parkett på gulv og panelplater på vegger.
Oppusset i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilfitt til toalettrommet, utføre spalte under dørblad.
Gjenstår noe maling i hjørner på toalettrom og maling av foringer.
Skade i tak i det ene hjørnet.
Mangler fotlist i det ene hjørnet.

Manglende vanntett kasse på toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Montere automatisk vannstopper sensor i innkassing.
Det bør monteres mekanisk avtrekk på baderommet for å forbedre innklimaet.
Utbedre skader og manglende på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør)
Det er montert rørskap bak servantskap i 2.etg.
Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

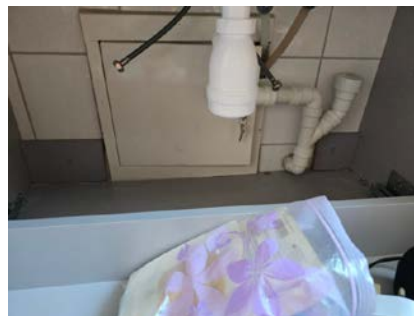
Det finnes ikke dokumentasjon på arbeidet som er utført med vannrør i 2024-2025.

Det er ikke mulig å åpne rørskap for inspeksjons pga avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få røropplegget i boligen kontrollert av rørleggerfirma.
Endre på avløpsrør i servantskap slik at rørskap lett kan besiktes.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av avløpsrør under oppussing.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Varmepumpen kan styres fra mobil.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på denne etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen, slik at levetiden på varmepumpen blir bevart.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 boligen.
El.skap er plassert i vindfang.
63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på
32A/25A/5*16A/4*15A/2*10A med automatsikringer.

Det er varmefolie i gulv i gang, kjøkken og stue.
Deler av elektriske anlegget er skiftet under oppussingen i 2024-2025.

Det er smartløsning på lys på kjøkken og stue iflg eier.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke dokumentasjon på arbeider som er utført før eier overtok boligen, så dette er ukjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger kun samsvarserklæring på arbeidet som er utført med el.billader.

4. 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 ble utført el.kontroll for ca 3 år siden iflg eier, det ble da ikke registrert avvik iflg eier.
Det er utført arbeider på anlegget etter dette.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Ja Siden det ikke finnes dokumentasjon på alt arbeider som er utført tidligere anbefales det å utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Anlegget har en normal standard.

Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert på vaskerom.

Brannslange på vaskerom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Fremstår i normal stand.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje i fellesanlegg utført med støpt betonggulv.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk fundamentert rett på betonggulv.
Utvendig kledd med liggende trekledning.
Pulttak oppført med tresperrer og bordtak utvendig tekket med takpapp.
Leddport med portåpner.

Tegn til at det har oppstått svertesopp på bordtaket.
Siden det ikke er utført ringmur, medfører dette til en større fuktbelastning på nedre del av trekonstruksjon mot betong.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

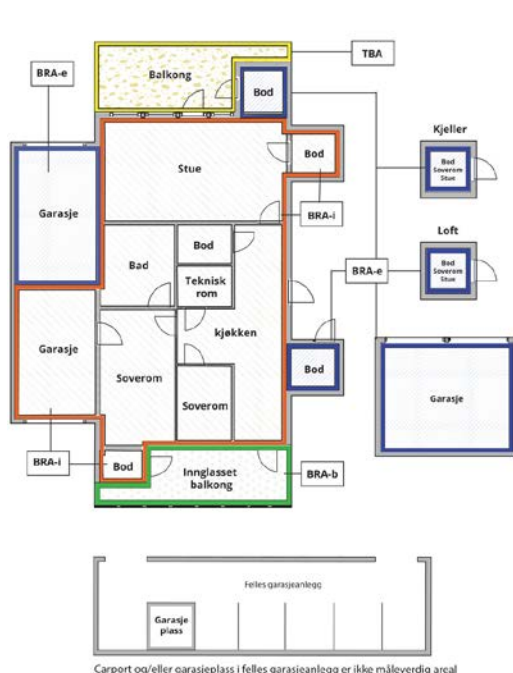
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	67	4		71	25
2.etasje	42			42	
SUM	109	4			25
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bod, Toalettrom, Vaskerom, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue		
2.etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens vaskerom er opprinnelig byggemeldt som en bod/kott og matbod.
Dagens løsning krever derfor bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Store deler av boligen er oppusset i perioden fra 2023 - 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	4
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Frode Sjøstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	178	27		0	21196.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måstadveien 43

Hjemmelshaver

Måstad Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
22/MÅSTAD BRL	950004053	22	HABO	Sjøstrøm Frode

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
22	102 000	49 309 31.12.2024	538 873 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vold Skog i etablerte område i Halden kommune.
Området består av boligbebyggelse og natur-/skogterreng.
Området anses å være stille og rolig. Normale solforhold på eiendommen.
2 km til Kongeveien barneskole.
5 km til Halden sentrum.
14 km til E6 ved Svinesundparken.

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: Måstad
Eiendommen er regulert til boligformål, friareal og parkering.

Om tomten

Tomten som naturlig er en del av denne boligen er opparbeidet med gressplen, terrasse og gruset gårdsplass

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81564148	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	27.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger - 1978			Gjennomgått	44	Nei
Tegninger garasje - 1983			Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje - 2015	27.05.2015		Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VQ1780>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Vedtekter

for Måstad borettslag org nr 950 004 053

tilknyttet Halden boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. juni 1987, endret den 11. mars 2009.
Sist endret 9.4.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (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) 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 vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

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 andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Elektriske varmeovner, sikringer, stikkontakter og brytere er andelseiers ansvar, likeså ovner og peiser.

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

(4) Andelseier har ansvaret for at alt vedlikehold og fornying utføres forskriftsmessig. Der det er krav om autorisert håndverker, har ikke andelseier lov til å utføre arbeidene selv så fremst andelseier ikke har autorisasjon. Andelseier skal før arbeidene tar til, gi styret melding om hva som skal gjøres og hvem som er valgt til å utføre arbeidene. Etter at jobben er gjort, skal faktura fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi i sitt arkiv. Fakturaen kan legges frem uten å vise beløp.

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

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

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

(8) 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.

(9) Det er ikke tillatt å montere parabol og andre lignende innretninger på borettslagets eiendom. Ingen kan montere slik før skriftlig søknad er behandlet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle søknadene og å gjøre vedtak i saken. Brudd på regelen anses som mislighold.

(10) Varmepumpe, terrasser, gjerder, rekkverk, leegger, boder og eventuelt andre byggverk er søknadspliktig og kan ikke settes opp uten styrets godkjenning. Ref. husordensregler. Varmepumper må settes opp slik at de ikke er til sjanse for øvrige andelseiere. Dersom varmpumpe er til ulempe for øvrige beboere, har styret rett og plikt til å nekte oppsett av varmpumpe.

Andelseier er ansvarlig for at montering utføres av godkjente håndverkere. Andelseier er videre ansvarlig for alt vedlikehold og utskifting i forbindelse med varmpumper, terrasser, gjerder, rekkverk, leegger, boder og eventuelt andre byggverk.

(11) Ved reparasjon og maling av bygningen er andelseier ansvarlig for demontering og remontering når arbeidene krever dette. Dersom andelseier har fått rimelig tid til demontering, fjerning før nødvendig vedlikehold av bygningsmassen og ikke har gjort dette, har borettslaget ved styret rett til å fjerne pumpen for andelseiers regning.

(12) Solskjerming, markiser er tillatt etter regler gitt i husordensreglene. Andelseier har alt ansvar for vedlikehold og utskifting av solskjerming og demontering når det er nødvendig for vedlikehold av bygningsmassen. Her gjelder samme regel som for punktet foran.

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.

Rør, avløp og ledninger som inngår i det originale opplegget er borettslagets ansvar. Vann eller snø som trenger inn gjennom tak, pipebeslag eller avtrekkskalaer og gjør skade er borettslagets ansvar.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Husordensregler for Måstad Borettslag

1. **Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt av alle som bor i leiligheten, samt at alle er med å verne om borettslagets fellesarealer og eiendom. Slik blir Måstad Borettslag et trygt og godt sted å bo for store og små!**
2. Ved **kjøring** på feltet må den største forsiktighet utvises, da vi har mange barn her.
Parkering skal KUN skje i garasjer, i private gårder og på oppmerkede plasser.
Langtidsparkering av biler, uansett grunn, skal eventuelt kun skje i egen gård/garasje for ikke å være til hinder for andre beboere og gjester.
3. **Fotballsparking** skal foregå på fotballbanen. Ingen parking mot garasjer, husvegger eller på veier og lekeplass.
4. **Bruk av radio, tv, musikkanlegg eller instrumenter** må ikke være til større sjenanse for naboer. Vis hensyn. Musikkundervisning tillates kun dersom det skjer med særskilt samtykke fra naboer.
5. **Husdyr** må ikke anskaffes uten tillatelse fra styret. Skriftlig søknad sendes styret før anskaffelse. Ved ja fra styret må kontrakt om dyrehold underskrives. Deretter kan dyret flytte inn. Et samtykke om dyrehold omfatter *kun ett dyr pr husstand*
 - Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og politivedtekter.
 - Hunder skal til enhver tid føres i bånd på borettslagets område og må aldri luftes på lekeplassen
 - Katter kan ferdes fritt under forutsetning av at de blir kastrert/sterilisert og id-merket. Dokumentasjon fra veterinær på at dette er gjort leveres styret innen katten er 6 mnd gammel
 - Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og katteeiere forutsettes å ta medansvar for å holde lekeplassens sandkasse fri for katteskit
 - Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
 - Et brudd på disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseierens plikter og kan medføre krav om omplassering av dyret, evt salgspålegg. (Jfr borettslagets vedtekter 6-1.)
6. Sprenglegemer som for eksempel **fyrverkeri** skal KUN sendes opp fra parkeringsplass ved 'Akebakken'. Gjeldende lover, regler og vedtekter fra politi og brannvesen skal følges. Avfall/søppel etter oppskytning har beboeren selv plikt til- og ansvar for å fjerne etter seg.
7. **Bruksoverlating** skal godkjennes av styret før leietakeren flytter inn. Andelseier er ansvarlig ovenfor borettslaget for alle skader eller ulempe fremleie medfører. Jmf borettslagets vedtekter § 4. Punkt 4-2.
8. **Oppsetting av terrasser, gjerder etc, samt endringer av utvendig boligmasse skal alltid søkes styret før igangsetting.** Gjennomførte endringer vil bli forlangt satt tilbake til original stand hvis dette ikke overholdes.

Alt treverk så nær som terrassegulv/platting skal males i husets veggfarge, med evt. toppbord/listverk maken til huset

- **Terrasser og plattinger samt rekkverk til disse:** Selve størrelsen på plattingen er underordnet men byggverket må aldri komme i konflikt med, eller festes i, husets panel. Ved søknad om oppsetting vil en modelltegning av rekkverk følge med godkjenningen
 - **Ekstra levegger eller støttevegger for ved etc:** Høyden og plasseringen må komme fram i søknaden før byggestart og helhetsinntrykket av hele rekka vil bli vurdert før tillatelse blir gitt til oppsetting av sådant
 - **Gjerder mellom eiendommene:** Dette må naboene bli enige om seg i mellom og evt gå sammen om å koste og vedlikeholde. Der det er en enighet om å sette opp slikt skal det også søkes styret, og en modelltegning vil bli utlevert med godkjenningen. Det er *ikke* ønskelig at det blir satt opp gjerder mot vei, hvis ikke dette er noe hele husrekker ønsker og da går sammen om å koste og vedlikeholde.
 - **Ved:** Kan plasseres/lagres på eiendommen men skal ha minimum 10 cm klaring/avstand til yttervegg pga lufting
 - **Beplantning:** Ingen blomster, trær eller busker må plantes tett inntil yttervegg, da det kan gi skade på panel. Klatreplanter må ikke under noen omstendighet benyttes mot vegg
 - **Uteareal:** Disse skal til enhver tid holdes i en slik stand at de ikke skiller seg merkbart fra andres uteareal, det vil si at gress må klippes og uteplassen ikke skal fylles med søppel. Ved klager kan styret pålegge andelseier å holde bedre orden.
 - **Vinduer:** Ingen sprosser eller skodder skal monteres opp. Nye markiser tilpasses borettslagets farger, det vil si holdes i grått og hvitt
 - **Godkjente tilleggsbygg på eiendommen** som lekehus, kasser, redskapsboder mm skal også males i boligens farger.
 - **Varmepumper:** Husk også her å søke styret om godkjenning før anskaffelse og oppsetting. Disse skal alltid monteres av fagfolk etter lover og forskrifter og skal utseendemessig skille seg minst mulig fra boligen.
9. **Bestemmelser om ro i borettslaget:** Ingen bruk av støyende utstyr (som for eksempel gressklippere, sager, slipere og annet støyende verktøy) mellom klokka 20.30 og 08.00 på hverdager samt fra klokka 18.00 lørdag og frem til 08.00 mandag.
- Alle søndager, helligdager samt offentlige høytidsdager skal være stille
- Alminnelig ro gjelder fra klokka 22.00 til 07.00 på hverdager og klokka 23.00 til 08.00 i helgene
10. **Meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som Husordensreglene.**

Husordensreglene ble først vedtatt av styret juli 2003. Endret og vedtatt på generalforsamling 2011, 2014 og 2015 og sis vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.2015 med virkning fra samme dato.

Årsmelding for 2024 Måstad borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Måstad borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 50 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Siw Maritha Frydenlund Eek, Måstadveien 37
Styremedlem, Bjarne Granli, Måstadveien 35
Styremedlem, Lena Marie Lie, Måstadveien 59
Styremedlem, Sissel Os, Måstadveien 73
Varamedlem, Yvonne Elisabeth Nilsen Sagen, Måstadveien 65
Varamedlem, Trine Kristiansen, Måstadveien 101

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 2 generalforsamlinger, hvorav 1 ekstraordinær.

Det har vært avholdt 11 styremøter, hvor 36 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har ikke avholdt sommer/juleavslutning i inneværende periode.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 4 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har ikke vært behandlet noen søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Proserve om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

- Prosjektering og installering av vannmålere.

- Maling av 4 garasjerekker.

- Maling av 3 husrekker.

- Nødvendig vedlikehold

Saker under arbeid og planlegging:

- Rørsjekk ihht lagets internkontrollrutine.
- Søknad om støtte til rehabilitering av lekeplass.
- Renovering av område bak rekken 91-101 (Utsatt i to år)
- Maling av de to siste husrekkene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		3 420 600	3 420 600	3 040 600	3 900 600
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		318 240	318 200	318 240	318 200
Inntekt kabel-TV		303 600	303 600	303 600	322 800
Sum inntekter		4 042 440	4 042 400	3 662 440	4 541 600
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	142 180	15 000	13 802	17 600
Styrehonorar	2	119 440	106 000	97 890	125 000
Energi, strøm, olje, gass		26 025	35 000	24 538	35 000
Eiendomsskatt		180 788	162 600	162 596	182 000
Inventar		10 088	10 000	0	10 000
Vedlikehold	4	144 689	150 000	113 366	150 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		27 648	50 000	41 611	50 000
Vaktmestertjenester		75 050	60 000	73 790	60 000
Periodisk vedlikehold	5	817 471	900 000	0	700 000
Revisjonshonorar	3	6 774	7 500	6 659	7 800
Forretningsførerhonorar		164 208	164 300	154 914	170 900
Kontorrekv, telefon, porto		10 059	20 000	8 717	10 000
TV bredbånd		296 538	312 000	311 722	335 700
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		10 403	10 400	10 403	10 400
Forsikring		248 280	260 000	223 607	273 000
Kurs		5 190	10 000	4 790	5 000
Kommunale avgifter	6	1 236 656	1 210 000	1 007 428	1 302 000
Bankgebyrer		3 662	3 500	3 373	4 000
Leie lokale		6 600	6 600	6 600	0
Andre kostnader	7	16 837	8 400	7 174	15 000
Sum driftskostnader		3 548 586	3 501 300	2 272 980	3 463 400
Driftsresultat		493 854	541 100	1 389 460	1 078 200
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		23 895	0	20 747	0
Renteinntekter		59 777	4 000	67 405	71 900
Rentekostnad		1 456 466	1 481 000	1 199 652	1 401 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 372 794	-1 477 000	-1 111 500	-1 329 100
Årsresultat		-878 940	-935 900	277 960	-250 900
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-878 940	0	277 960	0
Sum disponering		-878 940	0	277 960	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	388 845	388 845
Bygninger	9	14 725 074	14 725 074
Miljøstasjon	9	142 009	142 009
Garasjer	9	5 857 224	5 857 224
Sum varige driftsmidler		21 113 151	21 113 151
Sum anleggsmidler		21 113 151	21 113 151
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		88 723	64 270
Kundefordringer		150	0
Erstatningsmessige skader		17 597	17 597
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		161 400	0
Sum fordringer		267 870	81 867
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på skattetrekkkonto	12	1 224	0
Innestående på driftskonto		2 216 392	1 824 754
Sum bankinnskudd og kontanter		2 217 616	1 824 754
Sum omløpsmidler		2 485 486	1 906 621
SUM EIENDELER		23 598 637	23 019 772

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-8 401 444	-7 522 505
Sum opptjent egenkapital		-8 401 444	-7 522 505
Sum egenkapital		-8 396 444	-7 517 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	26 943 688	25 447 675
Borettsinnskudd	14	5 032 000	5 032 000
Sum langsiktig gjeld		31 975 688	30 479 675
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 108	0
Andre forskuddsbetalte leier		150	0
Gjeld til forretningsfører		105	-1 545
Leverandørgjeld		2 299	59 147
Skyldig off. myndigheter		1 731	0
Sum kortsiktig gjeld		19 393	57 602
Sum gjeld		31 995 081	30 537 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 598 637	23 019 772
Pantestillelser		20 971 142	20 971 142

Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 849 019	2 213 003
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-878 940	277 960
Opptak lån	2 000 000	0
Avdrag lån	-503 987	-641 944
B. Årets endringer disponible midler	617 074	-363 984
C. Disponible midler UB	2 466 093	1 849 019
Omløpsmidler	2 485 486	1 906 621
Kortsiktig gjeld	19 393	57 602
Disponible midler	2 466 093	1 849 019

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn	109 850	0
Arbeidsgiveravgift	32 330	13 802
Sum	142 180	13 802

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorarer, samt lønn for maling.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	119 440	97 890
Sum	119 440	97 890

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	6 774	6 659
Sum	6 774	6 659

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	95 263	113 366
Reparasjon og vedlikehold uteområde	35 246	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	14 180	0
Sum	144 689	113 366

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	817 471	0
Sum	817 471	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Maling garasjer og hus kr 630 760

Montert vannmålere kr 186 710

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av:

Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.

Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	2 542	5 525
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	1 795	850
Annen kostnad, fradragsberettiget	12 500	799
Sum	16 837	7 174

Note 8 - Tomt

	Tomt	Tilleggstomt	Asfaltering park plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	213 273	128 697	46 875
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	213 273	128 697	46 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	213 273	128 697	46 875
Anskaffelsesår :	1980	2018	2000
Antatt levetid i år :			

Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer	Ventiler garasjer	Snøfangere	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 642 574	5 792 224	65 000	82 500	142 009
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 642 574	5 792 224	65 000	82 500	142 009
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 642 574	5 792 224	65 000	82 500	142 009
Anskaffelsesår :	1980	2016	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :					

Note 10 - Andre driftsmidler

	Postkassestativ	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 550	47 569
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 550	47 569
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 550	47 569
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Anskaffelsesår :	2013	2013
Antatt levetid i år :	7	8

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	1 224	0
Sum	1 224	0

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab 2015, nye garasjer, refinans	Nye garasjer	Rehabilitering 2015
Lånenummer:	16369217112	12133220656	12132224119
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2016	2015
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente DNB		
Beregnet innfridd:	30.09.2054	25.11.2024	25.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	27 030 000	6 100 000	25 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 975 849	20 471 826
Avdrag i perioden:	86 312	4 975 849	20 471 826
Opptak i perioden:	27 030 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	26 943 688	0	0

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 032 000	5 032 000
Sum	5 032 000	5 032 000

Resultat og balanse med noter for Måstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Måstad borettslag

Styreleder	Siw Maritha Frydenlund Eek (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Sissel Os (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Lena Marie Lie (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Bjarne Granli (sign.)	17.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Måstad Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Måstad Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UH1VX-V7PGK-1G8ID-SA1WN-E8BT8-5G6YL

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Måstad borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 19:00 - Elim, Løkkebergveien 69, Tistedal.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 6. mars 2025

Antall fremmøtte: 13

Antall stemmeberettigede: 12

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Heidi Lagerholt

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Yvonne Sagen

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Fjorårets honorarer kr 119 440 - lønnsindeks 5,2 % kr 6 210 fordeles likt i kroner på styremedlemmer, samt 1. vara.

Total 2025 kr 125 650

Honorar til styreleder kr: 38 400

Honorar til styremedlemmer samt 1. vara kr: 21 050

Honorar til sekretær kr 24 100

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Siw Eek gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlemmene Lena Lie og Sissel Os gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Bjarne Granli

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: 1. vara Trine Bygge Kristiansen og 2. vara Yvonne Sagen

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgkomite valgt for 1 år: Solgunn Strand og Liv Randi Dahl

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag

Møte hevet: 19.40

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: Yvonne E. N: Sagen (sign)

Møteleder

Protokollvitne



Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
27.03.2025

Piper og ildsteder.

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Måstadveien 43, 1793 TISTEDAL								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det må utføres nytt tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-178/27, Måstadveien 43, 1793 TISTEDAL



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

17.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

17.03.2025

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

11.03.2024

Ikke funnet

1 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

0.27 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

1.1 km

Flomfaresoner

20.03.2025

Ikke funnet

0.72 km

Forurenset grunn

17.03.2025

Ikke funnet

0.42 km

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

17.03.2025

Ikke funnet

0.48 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

17.03.2025

Ikke funnet

1.1 km

Skredfaresoner

17.03.2025

Ikke funnet

134.4 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

2.6 km

Støysoner

18.03.2025

Ikke funnet

0.57 km

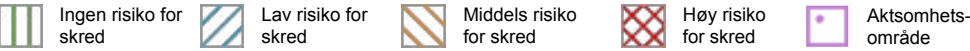
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.03.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) 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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet 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:

17.03.2025

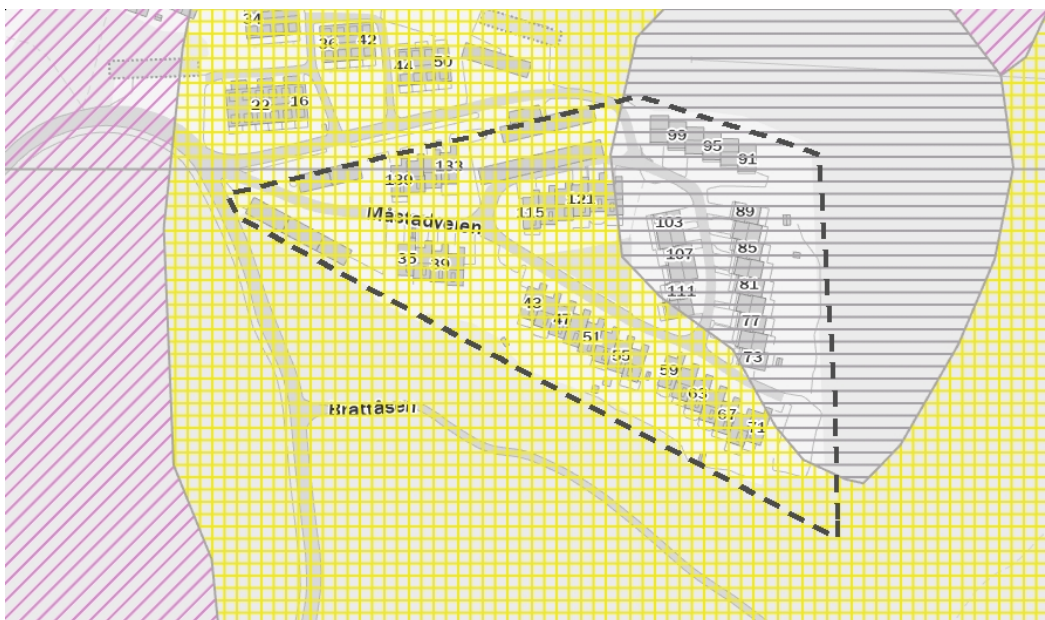
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne 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 forhøyde 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)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Måstadveien 43, 1793 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	211 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	LSB121	
	Delareal	20 986 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende	
	Områdenavn	BA35	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-122		
Navn	Måstad		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.10.1977		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/18/G-122.pdf		
Delarealer	Delareal	11 558 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	1 763 m ²	
	Formål	Gangvei	
	Delareal	59 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	2 322 m ²	
	Formål	Parkeringsplass	
	Delareal	1 698 m ²	
	Formål	Anlegg for lek	
	Delareal	17 m ²	
	Formål	Offentlig friområde	
Id	G-666		
Navn	Brattås		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.12.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/259/G-666.pdf		
Delarealer	Delareal	19 m ²	
	RPHensynsonenavn	H140_1	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	19 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	AV	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Nabolagsprofil

Måstadveien 43 - Nabolaget Vold-Skog - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vold skog Linje 33	8 min 0.7 km
Halden stasjon Linje RE20	9 min 5.2 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	8 min 4.1 km
Tistedal skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	9 min 4.1 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	9 min 4.6 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	7 min 3.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	10 min 5.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 2.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	10 min 5.4 km

«Stille, fredelig, nær skog og mark, god bussforbindelse»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

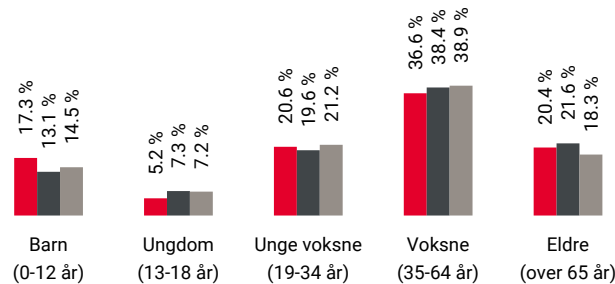
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vold-Skog	894	389
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	17 min 1.4 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 2.5 km
Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Risum	5 min
Rema 1000 Tistedal	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



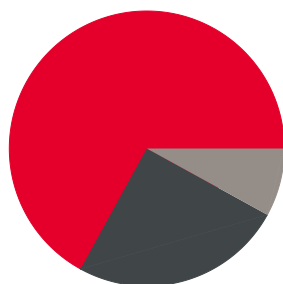
Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

⚽	Risum ungdomsskole	7 min 🚗
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	3.7 km
⚽	Folkvang skole	8 min 🚗
	Ballspill	4.1 km
🚴	Spenset Halden avd. Høvleriet	10 min 🚗
🚴	Nivå Trening	10 min 🚗

Boligmasse



67% enebolig
25% rekkehus
8% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

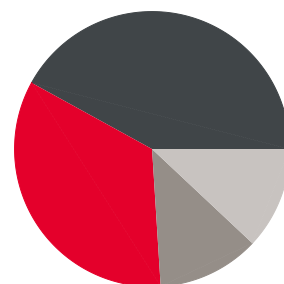
10 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



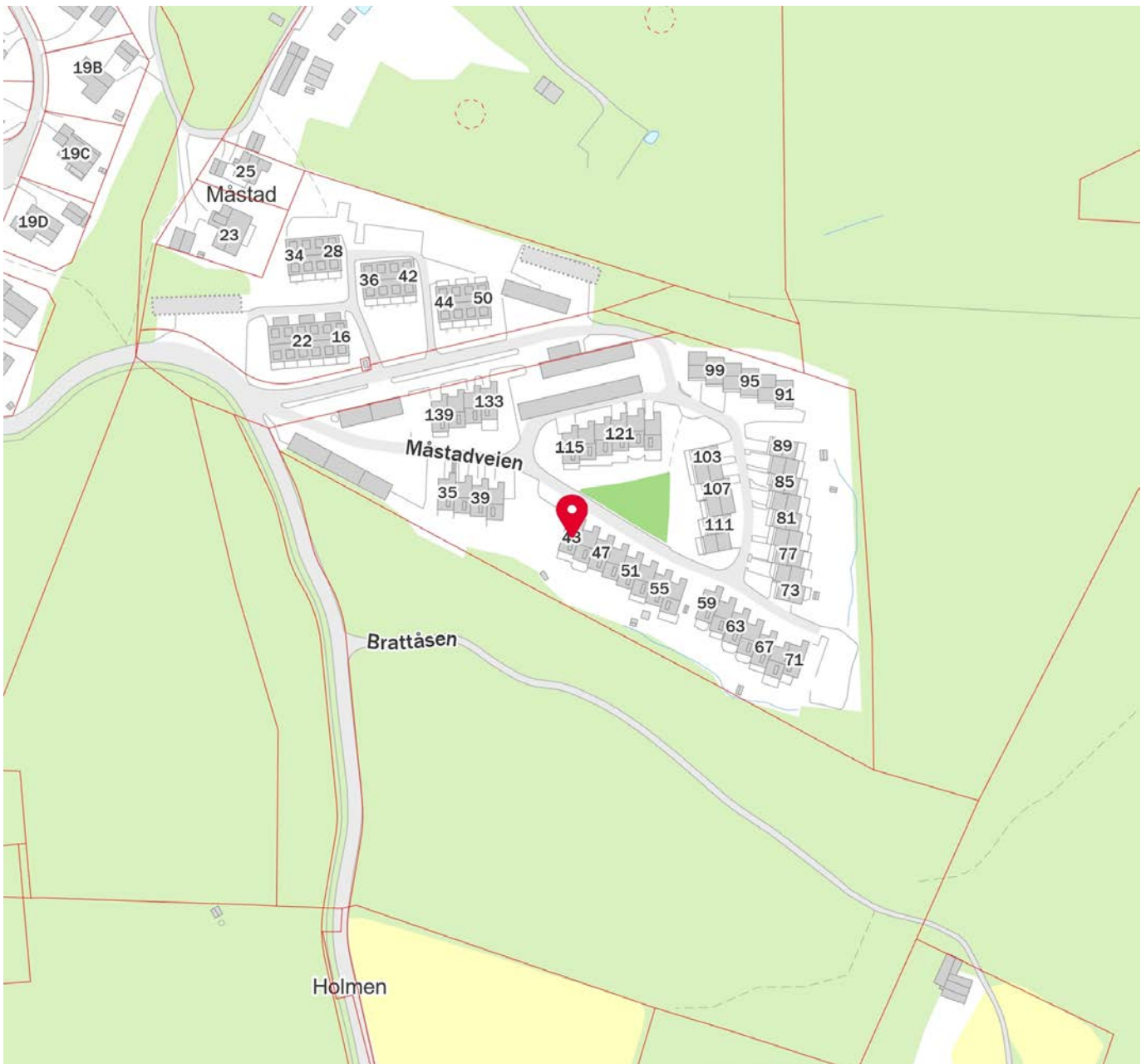
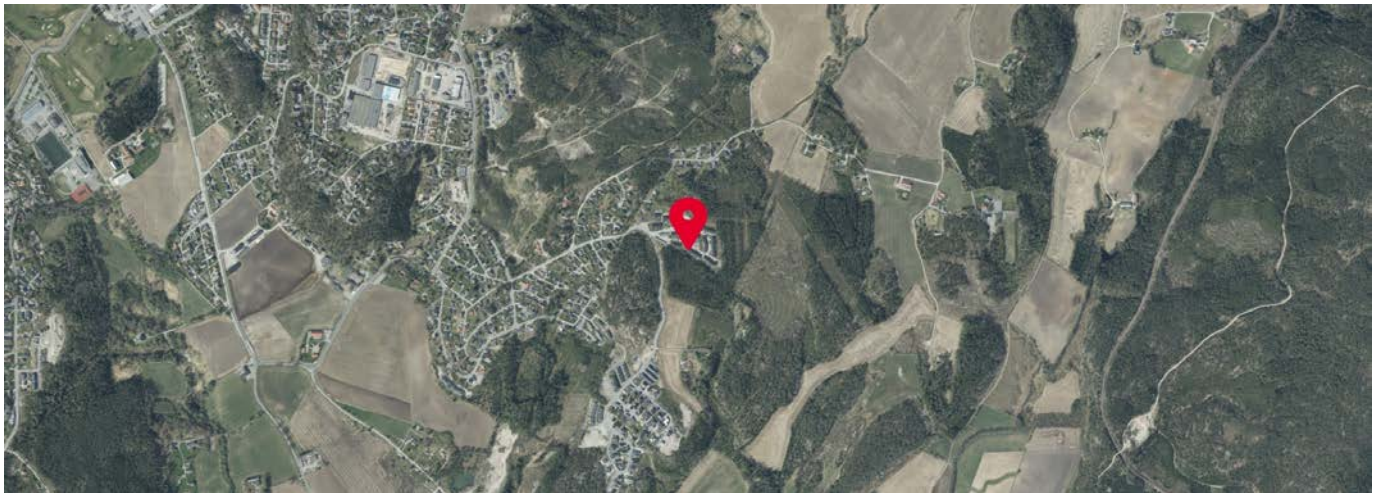
0%

45%

Vold-Skog
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Måstadveien 43
1793 TISTEDAL**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