

aktiv.



Sauåsen 27, 1511 MOSS

**Jeløy/Moss - Innbydende leilighet
på bakkeplan med 2 soverom -
Stor terrasse - Carport m/ lader**



Eiendomsmegler MNEF

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 164 349,-
Omkostn.: Kr 9 033,-
Total ink omk.: Kr 2 923 382,-
Felleskostn.: Kr 6 463,-
Selger: Tenna Hedemand
Peter Krakau Jensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 72/76 kvm
Tomtstr.: 61796 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 3416
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1114260048

Jeløy/Moss - Innbydende leilighet på bakkeplan med 2 soverom - Stor terrasse - Carport m/ lader

Sauåsen 27 formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen! En innbydende leilighet beliggende på bakkeplan med en stor terrasse. Boligen har en fin planløsning og inneholder stue, kjøkken med spiseplass, to soverom, bad, samt utgang til terrasse på ca. 23 m². En tiltalende leilighet med barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet.

Høydepunkter:

Innbydende leilighet med god planløsning
Terrasse på 23 kvm med plass til ønsket utemøblement og grill
To soverom av god størrelse
Peisovn
Pent flislagt bad
Carport med elbil-lader
Barnevennlig beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	140
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 kvm Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vindfang

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

23 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

61796 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert gårdsplass.

Det er parkering i carport med tilhørende bod i bakkant.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Sauåsen 27 på Jeløya i Moss. Området er kjent for sitt rolige bomiljø, naturnære omgivelser og nærhet til sjøen. Her bor du med kort vei til badestrender, småbåthavner og gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

Boligen ligger i et etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og skjermet nærmiljø. Trollskogen naturbarnehage og Ramberg barneskole ligger innenfor gangavstand, mens Hoppern ungdomsskole nås enkelt med sykkel. Det finnes også flere andre barnehager og skoler i nærområdet. Dagligvarehandel er tilgjengelig innen ca. 12 minutters gange, og Moss sentrum nås på få minutter med bil, sykkel eller buss. I sentrum finner du kjøpesenter, handlegater, restauranter og øvrige servicetilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med nærmeste bussholdeplass ca. fem minutters gange fra boligen. Bussene har hyppige avganger mot Moss bussterminal. Fra Moss stasjon går det tog i retning både Oslo og Halden, og reisetiden til hovedstaden er rundt 30 minutter. Det er også fergeforbindelse mellom Moss og Horten med hyppige avganger.

For den som liker friluftsliv, byr nærområdet på et bredt spekter av tur- og aktivitetsmuligheter. Jeløya har store friområder med turstier, sykkelstier og naturskjønne omgivelser. Rambergåsen, som ligger like ovenfor Sauåsen, byr på en av øyas flotteste utsikter. Videre finnes flotte turområder rundt Alby og Røed gård, samt kulturopplevelser ved Galleri F15. Øya tilbyr også svømmehall, fotballbane, ridesenter og flere attraktive badeplasser langs kyststien.

Sauåsen 27 kombinerer nærhet til natur, sjø og rekreasjonsområder med kort vei til sentrum og et godt kollektivtilbud – en beliggenhet som passer både familier, pendlere og andre som ønsker et trivelig og praktisk sted å bo på Jeløya.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i underetasje i et boligbygg på 2 plan.
Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.
Bygget og utearealet er godt vedlikeholdt.
Det er en tilhørende carport med bod rett på utsiden.

UTVENDIG:

Veggene har betongkonstruksjon.
Fasadene har liggende og stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 23m².

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har panel.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

I tilstandsrapporten har følgende punkter fått tilstandsgrad 2:

Vinduer

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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. Konsekvens:

Manglende tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig topp membran medfører redusert sikkerhet mot vannlekkasjer ut av våtrommet. Ved vannpåvirkning, tilstopping av sluk eller utilsiktet vannsøl kan vann ledes ut av rommet og over i tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og sekundærskader i tilgrensende bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig høydeforskjell (minimum 25 mm) mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig membran. Dette innebærer normalt oppbygging/omlegging av fallforhold og eventuelt utskifting av membran og overflater. Tiltaket anses som en del av en større oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikkerhet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. 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. Konsekvens: Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan

medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Underetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørking rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukting, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukning i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt.

Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja. Det er tidsvitner observert sølvkre på badet.

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Det er satt ut limfeller

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja. I regi av brl har ventilasjonsanlegget blitt oppgradert og vi har i den forbindelse byttet kjøkkenvifte.

Firmanavn: Aktiv ventilasjon, 2025

Beskrivelse: Byttet kjøkkenvifte

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Moss elektro, 2022

Beskrivelse: Montert ladestasjon til elbil, 1 stk. 2-polet overspenningsvern, 1 stk. 2-polet 32A jordfeilautomat, 1 stk. Easee Equalizer, 1 stk. Easee Home ladestasjon

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

BRA-i 72 kvm: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, vindfang og 2 soverom

BRA-e 4 kvm: Bod

TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Sauåsen 27 formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen! En innbydende leilighet beliggende på bakkeplan med en stor terrasse. Boligen har en fin planløsning og inneholder stue, kjøkken med spiseplass, to soverom, bad, samt utgang til terrasse på ca. 23 m². En tiltalende leilighet med barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet.

I entréen er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med enkel adkomst videre inn i boligen. Ytterligere oppbevaring i utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet.

Pent kjøkken med godt av skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning av profilerte over- og underskap og heltre benkeplate. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikro.

Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet.

Stuen oppleves som lys og luftig med skyvedører ut til terrassen. Vedovn som sørger for varme og en hyggelig atmosfære vinterhalvåret. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement.

Flislagt bad innredet med dusjkabinett, servant med innredning, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er varmekabler i gulv.

Leiligheten har to soverom med plass til ønsket møblering. Hovedsoverom med skyvedørgarderobe. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innbo og løsøre

Følgende følger ikke med i salget:

3 like Phillips Hue lamper i stue, gang og kjøkken, lampe over spisebord og lampe på soverom.

Yale dørlås erstattes med opprinnelig original dørlås.

Ringeklokke og kamera følger heller ikke.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer carport rett på utsiden av døren med elbillader og tilhørende bod.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82377638

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har varmekabler i gulv på badet og vedovn i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

164 349 (Andel av fellesgjeld)

2 914 349 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 033 (Omkostninger totalt)

17 933 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 733 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 923 382 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 932 282 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 935 082 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 754 194 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 016 777 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.463,-, hvorav kr 4.273,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Felleskostnadene inkluderer: Grunnpakke TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjelden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 463

Andel Fellesgjeld

Kr 164 349

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Ved ligningen for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 2.224, utgifter kr 9.466,- og annen formue: kr 48.990,-. Gjeld or d.d. er op jr 164.349,-. Opprinnelig innskudd kr: 115.250.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 17.04.20.26: 4.064.605,-.

Andel fellesformue

Kr 48 990

Andel fellesformue dato

17.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sauåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

958145675

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Sauåsen Borettslag i Moss kommune har organisasjonsnummer 958 145 675.

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter. Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

Saker styret har jobbet med siden generalforsamling 26.02.2025

- Planlegge bygging av nytt søppelstativ.
- Kartlagt videre nødvendig vedlikehold.
- Generelle saker som styret har måtte behandle underveis. Forespørsler, klager o.l.

Siden generalforsamling 26.02.2025 har borettslaget utført følgende vedlikehold:

- Maling av bygningsmassen, utført av av Thu og Johansen AS.
- Byttet dårlig/rotten kledning, utfør av kvalitetshus AS
- Drenering av de 2 øverste rekkene. Utført av Sæter graving og utemiljø AS.
- Startet maling av flere felles areal slik som gjerder og søppelstativ.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

- Kontroll av alle sluk på bad i borettslaget.
- Befaring av flere dårlige garasjer og garasjeporter.

- Maling av garasjer/carporter. Samt bytte rotten kledning.

Nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

- Bygge ny søppelstasjon på grunn av matavfallssortering.

Kommentar til regnskap for 2025:

- Mye kostnader med vedlikeholdsarbeidet for maling av borettslaget som var ansett som strengt nødvendig.

- Dreneringsarbeid var nødvendig for å forhindre vannskader på flere av garasjene på de øverste rekkene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 67143133535, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.23% pa.

(siste termin 30-12-2028)

Flytende rente

Lånenummer: 60308119583, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.60% pa.

(siste termin 28-09-2043)

Flytende rente

Lånenummer: 60308127721, Nordea

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.60% pa.

(siste termin 31-12-2050)

Flytende rente

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning.

Sikringsordning fellesgjeld

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

De øvrige andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett til andelen. Spørsmålet om å gjøre bruk av forkjøpsretten vil bli avklart når salgsvilkårene; pris og overtagelsestidspunkt, er fastsatt.

Person med (best) forkjøpsrett kan tre inn i bud gitt av andre eller i avtaler inngått med andre.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Søknad om å anskaffe, erstatte tidligere dyrehold eller ha med dyr ved innflytting må sendes styret på særskilt skjema. Gitte tillatelser kan tilbakekalles dersom dyret er til sjananse for øvrige andelseiere eller medføre ulempe for borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nødvendig utskifting av termoruter og glass, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 1.

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 3416 i Moss kommune. Andelsnr. 2 i Sauåsen Borettslag med orgnr. 958145675

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/3416:

18.06.1986 - Dokumentnr: 5646 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:1 Bnr:3309

21.06.1990 - Dokumentnr: 6016 - Målebrev

Oppmålt til 7427,2 m².

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, Sauåsen 9-39

Datert: 13.07.1987

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Inntilfylling og endelig planering gjenstår.
2. Nedløp må fullføres. Takvann må infiltreres på egen grunn.
3. Rekkverk på balkongen mangler.
4. Beslag, hulkil og papp på enkelte balkonger gjenstår. Tremmegolv gjenstår.

5. Overgang våtrom/gang må sikres mot vannsøl.
6. Enkelte partier med kledning gjenstår.
7. Overgang sutak loftet må sikres med en konstruksjon/beslag slik at eventuell vannsig på sutak ikke trenger inn på loft.
8. Boder må ventileres.
9. Innpussing av enkelte vinduer gjenstår.
10. Garasje mangler taksten. Overgang svill/veg må utfylles.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.07.1987.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.07.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp med private stikkledninger til det offentlige nett. Sauåsen er en kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til boligformål.

Kommuneplaner

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer

Delareal: 6.179kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: Bolig

Reguleringsplaner:

ID: 174

Navn: Orkerød. Del av Orkerød - Gnr26, Bnr 17

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.1985

Delarealer

Delareal: 1kvm

Formål: Boliger

Feltnavn: A

Delareal: 64kvm

Formål: Kjørevei

Delareal: 3.792 kvm

Formål: Konsentert småhusbebyggelse

Feltnavn: C

Delareal: 52 kvm

Formål: Boliger

Feltnavn: B

Delareal: 2.252kvm

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: D

ID: 95

Navn: Bakken- Orkerød. Deø av bakken Orkerød.

Plantype: Mindre reguleringsendring

Status: Endelig vedtatt

Ikrafttredelse: 28.04.1974

Delareler

Delareal: 17kvm

Formål: Kjørevei

Delareal: 1kvm

Formål: Bolig

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 500 Foto inkl. dronfoto
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar

4 800 Opplysninger fra forretningsfører
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
10 000 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)
0 Visninger/overtakelse per stk.
5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 116 715

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

Ansvarlig megler

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

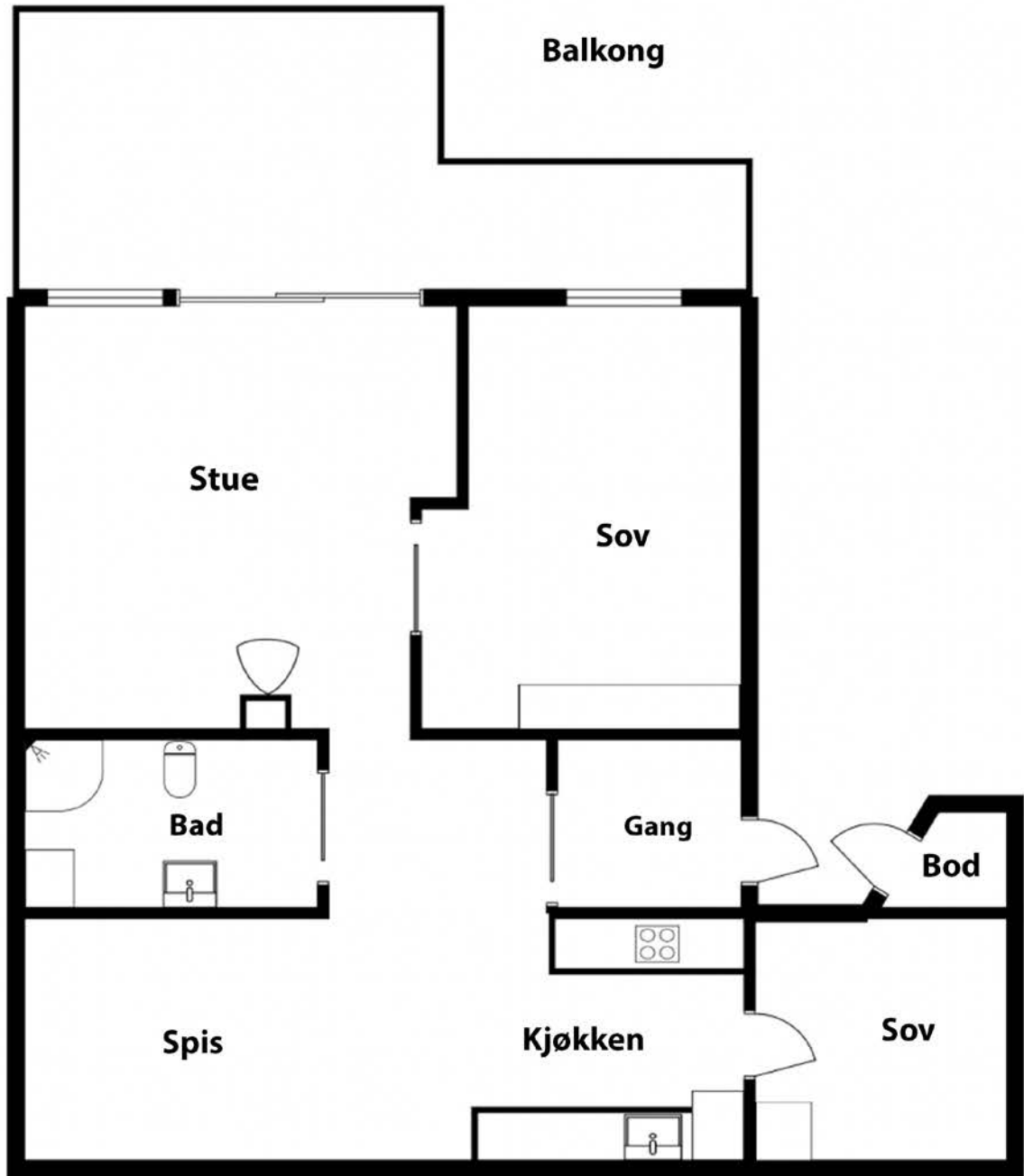
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

04.05.2026

U.etg



aktiv.
STUDIO 1838









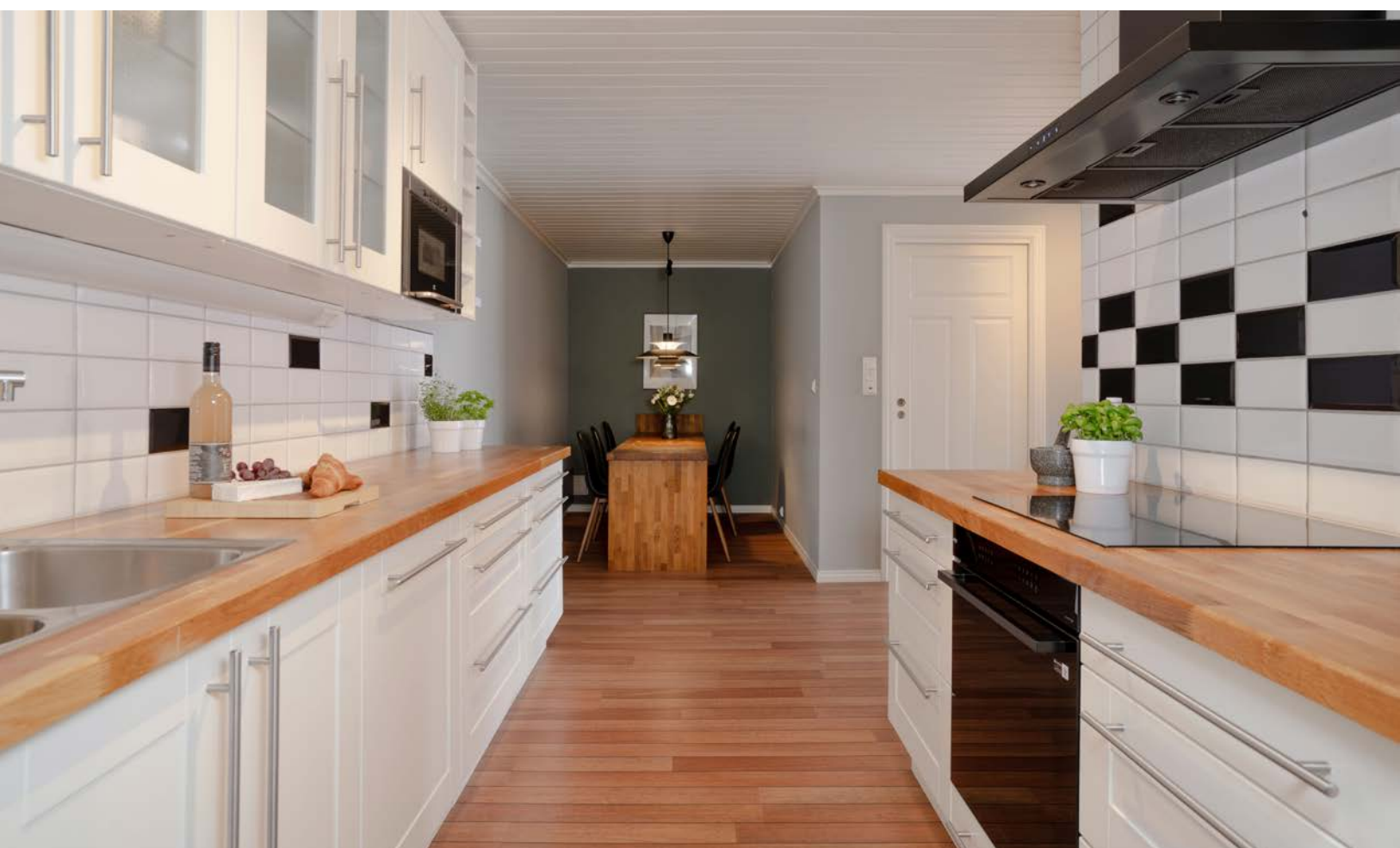


















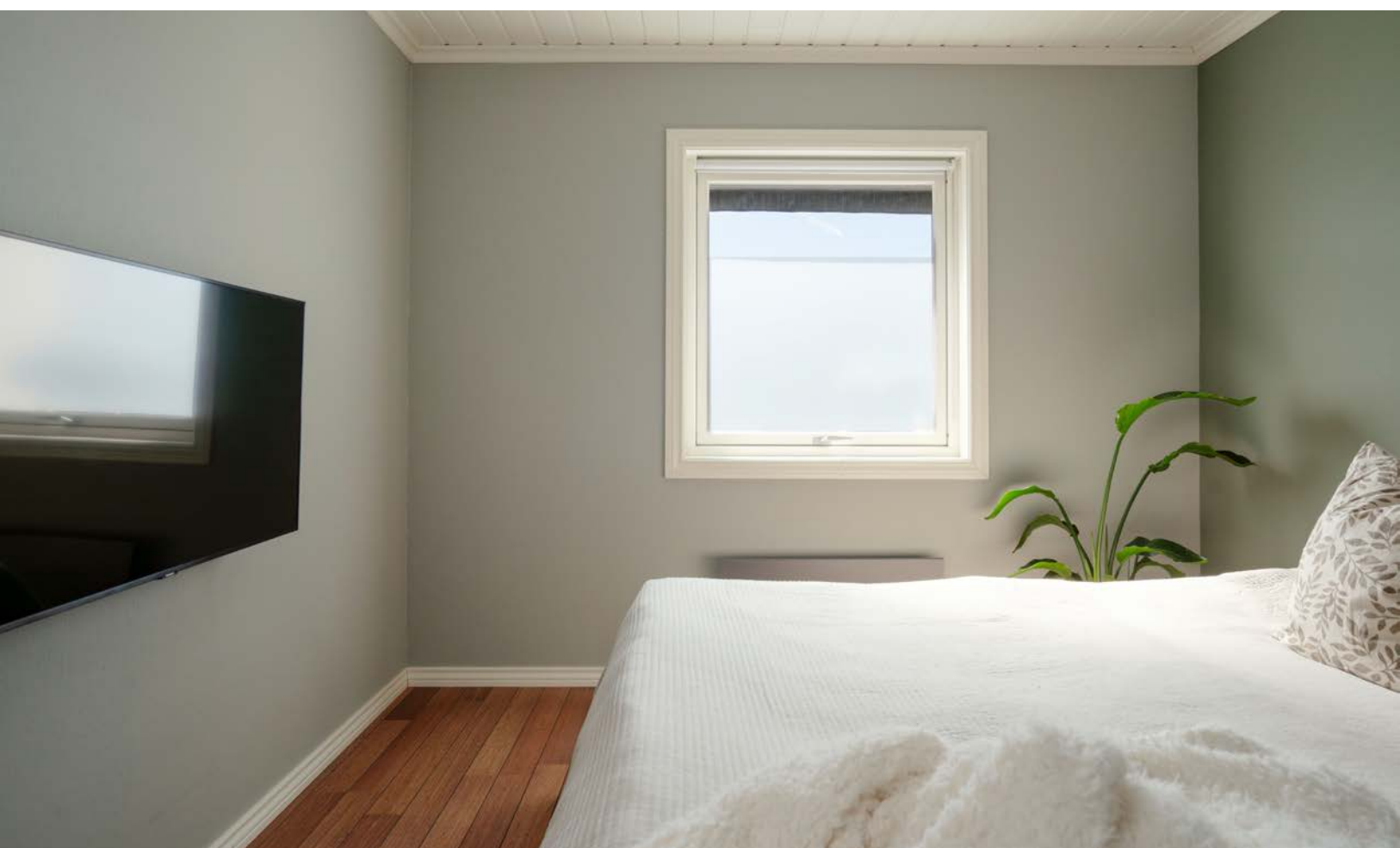



























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sauåsen 27 , 1511 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 3416

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 20295-2535

Eiendomsverdi ref nr: AC2806

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i underetasje i et boligbygg på 2 plan.
Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.
Bygget og utearealet er godt vedlikeholdt.
Det er en tilhørende carport med bod rett på utsiden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon.
Fasadene har liggende og stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 23m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har panel.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Innendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er mekanisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og MDF panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, heltre benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og MDF panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

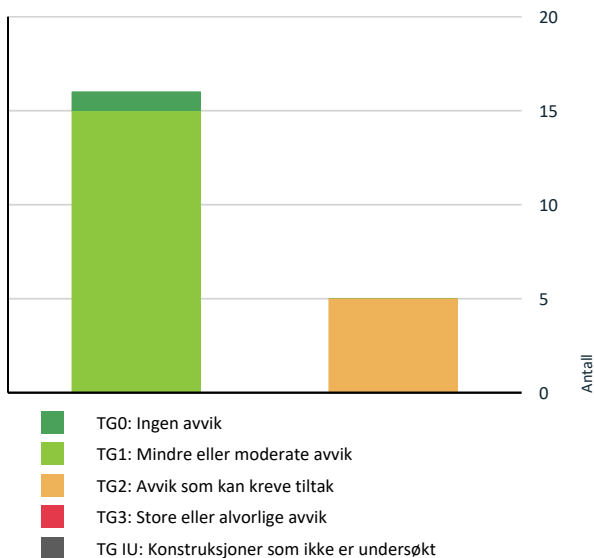
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1987

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betongkonstruksjon.
Fasadene har liggende og stående bordkledning.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 23m².



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har panel. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og MDF panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Konsekvens:

Manglende tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig topp membran medfører redusert sikkerhet mot vannlekkasjer ut av våtrommet. Ved vannpåvirkning, tilstopping av sluk eller utilsiktet vannsøl kan vann ledes ut av rommet og over i tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og sekundærskader i tilgrensende bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig høydeforskjell (minimum 25 mm) mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig membran. Dette innebærer normalt oppbygging/omlegging av fallforhold og eventuelt utskifting av membran og overflater. Tiltaket anses som en del av en større oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikkerhet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghegt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørring rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukning, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stuen.

Årstall: 2026



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, heltre benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og MDF panel i himling.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det ble i 2022 montert elbil lader.

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukning i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt. Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller.

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

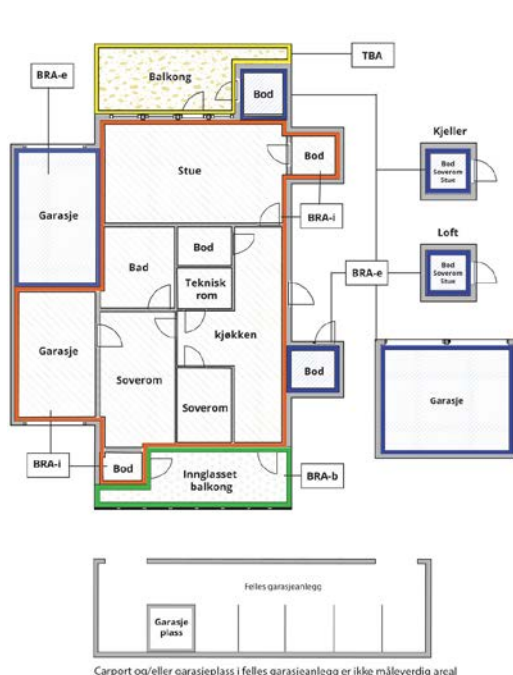
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	72	4		76	23
SUM	72	4			23
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, vindfang	Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Tenna Hedemand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	3416		0	6179.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sauåsen 27

Hjemmelshaver

Sauåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
958145675		Vansjø boligbyggelag	Jensen Peter Krakau, Hedemand Tenna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et veletablert og særdeles attraktivt boligstrøk, hovedsakelig bestående av villa og småhusbebyggelse på Jeløy. Barnevennlig bomiljø med kort vei til skoler, barnehage, flotte tur- og rekreasjonsområder samt badestrand. Ca 20 min gange til Moss sentrum med alle tenkelige sentrumsfasiliteter, samt togstasjon med god kommunikasjon til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommuneart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårds plass som er opparbeidet.
Det er parkering i carport med tilhørende bod rett på utsiden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Peter Krakau Jensen

Tenna Hedemand

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sauåsen 27

1511 MOSS

3103-1/3416/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det er tidsvitner observert sølvkre på badet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut limfeller

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

I regi av brl har ventilasjonsanlegget blitt oppgradert og vi har i den forbindelse byttet kjøkkenvifte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Aktiv ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenvifte

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Moss elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert ladestasjon til elbil 1 stk. 2-polet overspenningsvern. 1 stk. 2-polet 32A jordfeilautomat. 1 stk. Easee Equalizer. 1 stk. Easee Home ladestasjon.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Aktiv Moss AS

17/4-26

AD. DERES REF: 1114260048 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: **2** i borettslaget **Sauåsen** tilknyttet leilighet: **Sauåsen 27**
Andelseier(e): **Tenna Hedemand og Peter Krakau Jensen.**
Borettslagets organisasjonsnummer: **958 145 675.**
Byggeår: **1988.**Gnr:**1.** Bnr:**3416** i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse om følgende 2 måter for avklaring av forkjøpsrett:

Forhåndsvarsling:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag FØR boligen er solgt.

Fastpris:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag ETTER at budrunde er avsluttet og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysning.no

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: **Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.**

Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.

Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Det kan opplyses at andelen ikke er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettslagnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:82377638 .**

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 2.224, utgifter kr 9.466,- og annen formue: kr 48.990,-. Gjeld pr d.d. er på kr 164.349,-. Opprinnelig innskudd kr: 115.250.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 17/4 kr 4.064.605,-.

Merk: Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. **Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.**

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr **6.463,-**, hvorav kr 4.273,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: **ikke kjent.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.

Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,23 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.396,-, hvorav renter utgjør kr.220,- og avdrag utgjør kr.1.176,-.

Lånets løpetid: **2028.**

Lånenr. NIBOR 67143133535. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 285,-, hvorav renter utgjør kr.181,- og avdrag utgjør kr.104,-.

Lånets løpetid: **2043.**

Lånenr. 60308119583. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 509,-, hvorav renter utgjør kr.377,- og avdrag utgjør kr.132,-.

Lånets løpetid: **2050**.

Lånenr. 60308127721. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

- Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
 Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
 Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
 Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

Boligbyggelagets gebyr: i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

Selger **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr
Kjøper **kr 7.643,-** (inkl.moms) behandlingsgebyr/gebyr forkjøpsrettsavklaring (når forkjøpsretten gjøres gjeldende)

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

Selger **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr

Ved forhåndsvarsel:

Selger: **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr
Kjøper: **kr 7.643,-** (inkl.moms) behandlingsgebyr forhåndsvarsel

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.

Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.

For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.

Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden **Caroline Selfors**.

Epost styret: sauasen.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

De øvrige andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett til andelen. Spørsmålet om å gjøre bruk av forkjøpsretten vil bli avklart når salgsvilkårene; pris og overtagelsestidspunkt, er fastsatt. Person med (best) forkjøpsrett kan tre inn i bud gitt av andre eller i avtaler inngått med andre.

Garasje

- I våre papirer fremkommer det at det følger garasjeplass med andelen. Det kan dog være gjort disposisjoner fra styret i borettslaget eller fra selger som medfører at status for garasjeplass er endret, og at endringen ikke er opplyst forretningsfører. Det anbefales derfor at status garasjeplass avklares med styreleder i borettslaget og med selger.
- Det følger ikke med garasjeplass for andelen.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag. Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier i Vansjø BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier(e) av andelen i borettslaget.

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- i kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside
<https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/>

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Sauåsen Borettslag**

**Onsdag 04.03.2026
Klokken: 17:00
Sted: Fellesstua Sauåsen**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Sauåsen Borettslag

Dato: Onsdag 04.03.2026

Klokken: 17:00

Sted: Fellesstua Sauåsen

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Fremmøtereregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2025
- 3 Årsoppgjøret for 2025
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025
- 5 Inkomne saker fra andelseiere
 - 5.1 Varmepumper - voterer med 2/3 flertall
- 6 Inkomne saker fra styret
 - 6.1 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall
 - 6.2 Flytting av søppelstativ/stativer for avfallsbeholderne.
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - 7.4 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Varmepumper - voteres med 2/3 flertall

Jeg viser til mulighet for å søke om varmepumpe, ønsker med dette å sende inn min søknad for å redusere strømforbruket å få en mer energieffektiv og miljøvennlig oppvarming. En varmepumpe vil bidra til lavere energikostnader, jevnere innnetemperatur og redusert belastning på strømmettet. Dette vil være en langsiktig og bærekraftig løsning for alle.

Med vennlig hilsen Vera Larsen Sauåsen 31

Forslag til vedtak: Mulighet for alle å installere varmepumpe så lenge det gjøres i tråd med borettslagets vedtekter/vilkår for varmepumpe.

Styrets innstilling: Styret ønsker at generalforsamlingen i fellesskap avgjør dette.

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Dersom det fattes vedtak i sak 5.1, at det skal tillates å montere varmpumper i Sauåsen brl, anbefaler styret at det foreligger vilkår med dette. Vilkårene anbefales vedtektsfestes.

Forslag til vedtak: Følgende vilkår her under, vedr. installasjon av varmpumper ønskes inn som nytt pkt. 6. i borettslagets vedtekter. *Dersom* det fattes vedtak i sak 5.1, at det skal tillates å montere varmpumper i Sauåsen brl. (øvrige punktmarkeringer fra pkt. 6 og utover blir da "forrykket og rettet opp);

Varmepumper.

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av varmpumper med følgende vilkår;

a) Montering og bruk av varmpumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om:

I - utvendig støynivå

II - leverandør

III - utvendige mål

IV - forslag til plassering

b) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmpumpen skal ikke overstige 50db (A).

c) Installasjon av varmpumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for

varmpumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

d) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmpumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmpumpen er fastsatt, jfr punkt e.

e) Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere, eller være skjemmende for bygningen.

Varmepumpen skal være montert på bakkestativ, ikke vegg, slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen og varmpumpens utedel må monteres med bakside mot den andel den tilhører. Varmepumpens tilkoblinger (rør og ledninger) må være lange nok, eller ha stor nok slakk, mellom veggjennomføring og utedel til at varmpumpen ved vedlikehold av vegg kan flyttes unna uten videre demontering.

f) Styret anbefaler at varmpumpen bygges inn i ett "varmpumpehus" Slike "varmpumpehus" skal males i

bygningens farge.

g) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må andelseier sørge for at dette ledes vekk fra huset.

h) Andelseier er ansvarlig for at veggjennomføring utføres fagmessig i henhold til Norsk Varmepumpeforenings (NOVAP) retningslinjer; med muffe, eller gjennomføringsrør, som skummes, eller fuges til det er tett i endene".

i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte

oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

j) Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

k) Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

l) Varmepumpen eies av andelseier.

6.2 Flytting av søppelstativ/stativer for avfallsbeholderne.

På forrige generalforsamling (26/2-2025) ble det tatt opp hvor det er mest egnet med søppelstativ/stativer for avfallsbeholderne. Ved garasjerekken ved nr. 48 må de flyttes da forsikringselskapet/Movar krever det.

Movar ønsker også at vi flytter det som står ved nr. 30. Tidligere har vi hatt kommunen på befarig og de konkluderte med at mest egnet sted vil være nederst ved nr.38/36 og foran ved nr.36. Det vil også i løpet av året komme matavfallsbeholdere som det må være plass til.

Her er forslag til hvor beholderne kan flyttes:

- Det bygges et nytt søppelstativ (på gresset ved nr.38/36). Beholdere som står ved garasjerekken ved nr. 48 flyttes dit. -
- Søppelstativ og beholdere som står ved nr.30 flyttes til foran nr.36. Eventuelt må det bygges et nytt hvis det som allerede står der ikke kan brukes/flyttes. Se vedlegg (estimat av nye søppelstativer og plassering på kartet)
- Søppelstativ ved nr.15/29, her er det mulig at vi setter de største beholderne med langsiden ut slik at vi får plass til matavfallsbeholder uten å måtte bekoste påbygging av stativet. Det samme gjelder for søppelstativ ved nr. 39. Se vedlagt bilde av hvordan det ser ut når søppelbeholder står med kortsiden ut

Med vennlig hilsen Caroline Selfors, Styreleder. (bilder er vedlagt som vedlegg nr. 1 i innkallingen)

Forslag til vedtak: Styret anbefaler løsning som nevnt i beskrivelsen over samt fremstilt i vedlegg nr. 1.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er: Styremedlem, Peter Krakau Jensen, Valgt fra 26.02.2025, Valgt for 2 år

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen har forespurt Caroline Selfors om hun er villig til å ta gjenvalg. Selfors kan stille til gjenvalg.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen har forespurt Anette Schønægge om hun er villig til å ta gjenvalg. Schønægge kan stille til gjenvalg.

7.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 20.02.2026

Sauåsen Borettslag

Årsmelding Sauåsen Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Caroline Selfors, Valgt fra 26.02.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Anette Schønægge, Valgt fra 26.02.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Peter Krakau Jensen, Valgt fra 26.02.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Reijo Selter, Valgt fra 26.02.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Allan Bjørn Hansen, Valgt fra 26.02.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Anne Marit Stanzén, Valgt fra 26.02.2025, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styreleder, Caroline Selfors
- Styremedlem, Anette Schønægge
- Varamedlem, Reijo Selter
- Varamedlem, Allan Bjørn Hansen
- Varamedlem, Anne Marit Stanzén

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 5

Antall behandlede saker i perioden: 6

Andre møter som er avholdt

Beboermøte - 26.08.25

Dugnad - 15.09.25

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 958145675, og ligger i Moss kommune.

Sauåsen Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Sauåsen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Sauåsen Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Sauåsen Borettslag i 2025:

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Sauåsen Borettslag som har mottatt lønn i 2025:

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinær generalforsamling.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025

Siden generalforsamlingen onsdag 26.02.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Planlegge bygging av nytt søppelstativ
- Kartlagt videre nødvendig vedlikehold i borettslaget.
- Generelle saker som styret har måtte behandle underveis. Forespørsler, klager o.l.

Siden generalforsamlingen onsdag 26.02.2025 har Sauåsen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Maling av bygningsmassen, utført av Thu og Johansen AS.
- Byttet dårlig/rotten kledning, Utført av Kvalitetshus AS.
- Drenering av de 2 øverste rekkene. Utført av Sæter graving og utemiljø AS:
- Starten maling av flere felles areal slik som gjerder og søppelstativ.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Sauåsen Borettslag i 2026:

- Kontroll av alle sluk på bad i borettslaget
- Befaring av flere dårlige garasjer og garasjeporter.
- Maling av garasjer/carporter. Samt bytte rotten kledning.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Sauåsen Borettslag i 2026:

- Bygge ny søppelstasjon på grunn av matavfallssortering.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

Økonomi

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Mye kostnader med vedlikeholdsarbeidet for maling av borettslaget som var ansett som strengt nødvendig.
- Dreningsarbeid var nødvendig for å forhindre vannskader på flere av garasjene på de øverste rekkene.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Sauåsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Sauåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 489 944	1 659 948	1 825 919	1 269 164
Innkrevde kapitalkostnader/renter		332 448	0	0	652 486
Andre driftsinntekter	1	800	3 200	0	0
SUM INNETEKTER		1 823 192	1 663 148	1 825 919	1 921 650
KOSTNADER					
Lønn		0	7 056	20 000	20 000
Styrehonorar		40 000	39 000	39 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	6 494	8 319	8 460
Strøm		8 392	13 468	15 600	9 000
Vedlikehold bygg		1 326 405	218 271	1 750 000	200 000
Vedlikehold VVS		7 320	65 727	100 000	100 000
Vedlikehold elektro		0	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		741 991	64 849	800 000	100 000
Revisjonshonorar	0	10 000	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		88 956	85 536	88 958	90 513
Andre konsulentjenester		0	11 063	25 000	25 000
Årsavgift TV/Internett		164 565	147 751	162 000	167 500
Forsikringer		88 747	77 680	88 020	95 225
Kommunale avgifter		337 735	235 211	420 000	373 300
Andre driftskostnader		6 605	6 430	25 739	25 516
SUM KOSTNADER		2 826 356	988 536	3 562 636	1 274 514
DRIFTSRESULTAT		-1 003 164	674 612	-1 736 717	647 136
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		46 965	27 000	24 919	20 729
Rentekostnader		233 546	165 484	261 892	214 883
Utbytte Gjensidige		7 893	6 223	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-178 688	-132 261	-236 973	-194 154
ARSRESULTAT		-1 181 851	542 352	-1 973 690	452 982
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 181 851	542 352	-1 973 690	452 982
SUM OVERFØRINGER		-1 181 851	542 352	-1 973 690	452 982

BALANSE 2025 Sauåsen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	12 889 788	12 889 788
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		12 889 788	12 889 788
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		11 647	10 716
Andre fordringer		273 477	239 577
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 046 879	690 586
SUM OMLØPSMIDLER		1 332 003	940 879
SUM EIENDELER		14 221 791	13 830 667

BALANSE 2025 Sauåsen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		6 500	6 500
Annen egenkapital		8 348 887	8 348 887
Årets resultat		-1 181 851	0
SUM EGENKAPITAL		7 173 536	8 355 387
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	4 064 605	2 488 697
Borettsinnskudd	2	2 860 000	2 860 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 924 605	5 348 697
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 706	15 123
Leverandørgjeld		116 944	110 597
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		0	756
Offentlige avgifter		0	107
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 650	126 583
SUM GJELD		7 048 255	5 475 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 221 791	13 830 667
Pantestillelser		6 924 605	5 348 697

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Caroline Selfors
Styreleder

Peter Krakau Jensen
Styremedlem

Anette Schønege
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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 et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	814 297	655 498
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 181 851	542 352
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 575 908	-383 553
B. Årets endring disponible midler	394 057	158 799
C. Disponible midler UB	1 208 353	814 297

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3612 LEIEINNTEKTER VELHUS	800	3 200
Sum	-800	-3 200

Note 2 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	2 860 000	2 860 000
Sum	-2 860 000	-2 860 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1988	12 889 788
Bokført verdi pr. 31.12	12 889 788

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 60308127721	Nordea Bank Abp, filial i Norge 60308119583	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67143133535
Lånenummer:			
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2009
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.23 %
Betingelser:			Flytende nibor 1,15 % i margin
Beregnet innfridd:	28.03.2050	28.09.2043	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 000 000	5 830 000
Lånesaldo 01.01:	0	966 435	1 522 262
Avdrag i perioden:	27 248	29 153	367 691
Opptak i perioden:	2 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 972 752	937 282	1 154 571

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119583	2	39 298	78 596
	8	37 898	303 184
	15	34 725	520 875
	1	34 631	34 631
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308127721	2	82 714	165 428
	8	79 767	638 136
	15	73 087	1 096 305
	1	72 890	72 890
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143133535	2	48 409	96 818
	8	46 684	373 472
	15	42 775	641 625
	1	42 660	42 660

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sauåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sauåsen Borettslag

Styreleder	Caroline Selfors (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Anette Schønnege (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Peter Krakau Jensen (sign.)	16.02.2026



Til generalforsamlingen i Sauåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sauåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Sarpsborg, 20. februar 2026

Tell Norge AS

Jon F. Hansen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-20 13:28:59 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

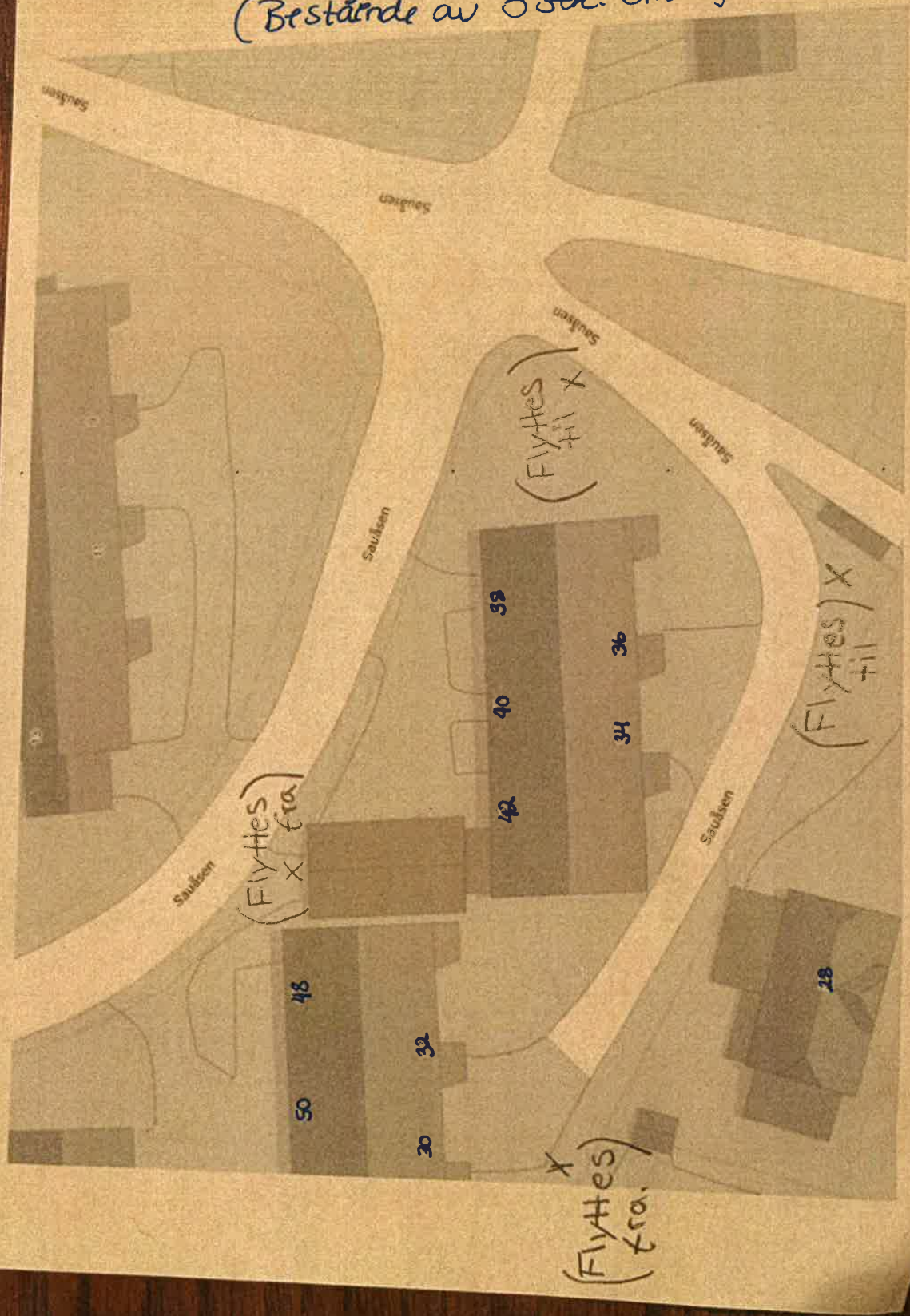
NO BankID - 07fb9587-6c2e-4a2e-9b46-76e510ff9d5e

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

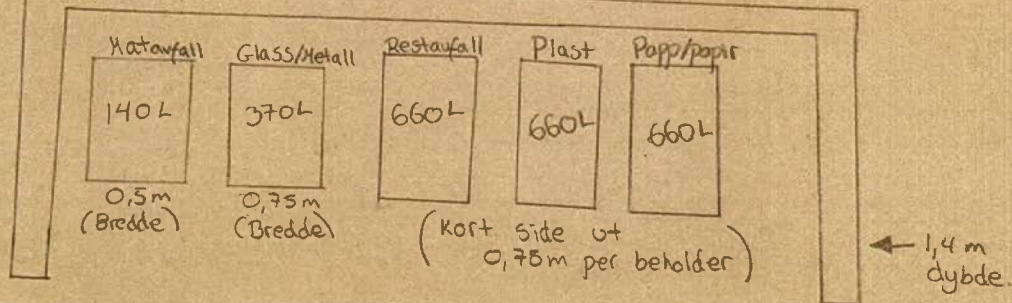
VEDLEGG NR. 1
(Bestående av 3 stk. bilder)



1,25 m
høyde

Soppelstativ forslag. (2 stk stativ.)

4,4 m lang



- Beholdere total lengde: 3,59 m
- Plassering: Gresset ved nr. 38/36 og foran nr. 36.
- Alternativt bygge noe lenger i lengden i tilfelle vi får behov for flere beholdere.



SAUÅSEN BORETTSLAG

ORDENSREGLER

(13.mars 2024)

(tidl revidert 20.05.16, 03.04.17, 30.05.17, 28.06.21)

1. FORMÅL OG OMFANG

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

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

2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ.

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller større reparasjoner i boligen, varsles naboer innen rimelig tid. Slike aktiviteter tillates i følgende tidsrom

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALER.

Beboerne skal sørge for

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, fraflytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- sørge for at ventilasjonsanlegget m/avtrekk på kjøkken og bad/toalett til enhver tid står på for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Kjøkkenvifte og ventil på bad må rengjøres regelmessig.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av boligen er fastslått i borettslagets vedtekter.

Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas. Endringer på ventilasjonsanlegg SKAL IKKE FOREKOMME.

Eventuelle oppståtte skader må meldes umiddelbart til borettslagets styre.

Markiser over vinduer og veranda skal kun settes opp etter regler fastsatt i borettslaget. Utskiftning av eksisterende markiser eller montering av nye skal være i ensfarget grå utførelse.

Det samme gjelder screens.

Levegger/hekker og annen beplantning mellom seksjoner skal ikke være høyere enn 150 cm. Beplantning inntil yttervegg er IKKE tillatt.

Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som påføres borettslagets eiendom. Dette gjelder også hans/hennes husstandsmedlemmer eller gjester. Andelseier er også ansvarlig for skade påført av personer som har fått overlatt bruken av boligen.

Andelseier er ansvarlig for at inngangspartiet er ryddet for snø og strødd. Verandaen skal være ryddet for snø og løv. Sluket på verandaen skal være rensset og staket. Staking av sluk innendørs besørgeres av andelseieren. Lys ved inngang, carport/garasje skal være tent etter mørkets frembrudd.

Risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vindu er ikke tillatt. Verandaer skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som for eksempel plattinger, levegger, gjerder, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Noen større oppgaver må i tillegg godkjennes av generalforsamlingen.

4. FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusiv fellesarealene.

Det er ikke anledning til å ta seg til rette på fellesarealene med f.eks beplantning, boder eller lignende.

Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall.

Kommunens regler for kildesortering SKAL følges.

Borettslaget har ikke lekeplass.

5. KJØRING OG PARKERING

All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullt.

Parkering utenom plasser som er knyttet til den enkelt bolig er ikke tillatt. Det må til enhver tid være lett adgang for syketransport, utrykningskjøretøyer, flytte- og varebiler og i forbindelse med snørydding.

6. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Søknad om å anskaffe, erstatte tidligere dyrehold eller ha med dyr ved innflytting må sendes styret på særskilt skjema.

Gitte tillatelser kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medføre ulempe for borettslaget.

6. ANDRE BESTEMMELSER

Det er ikke tillatt å legge/plassere ut mat på borettslagets eiendom/fellesarealer til foring av fugler eller andre dyr. Dette gjelder også mat til egne dyr.

Mating av fugler kan kun skje med lukkede foringsautomater som henges i god avstand fra vegg og bakke.

Grilling er kun tillatt med gass/elektrisk grill. Ved grilling er det VIKTIG å ta hensyn til brannfaren og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Åpen ild skal ikke forekomme.

Hageavfall kan kastes i skråning i enden av husrekken 31-39.

NB: Matrester og lignende **SKAL IKKE** kastes her.

7. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.

Saker som ønskes behandlet av styret skal være skriftlig ved epost til epostadresse sauasen.br1@mittvbbl.no eller som brev lagt i postkassen ved velhuset. Innmeldte saker vil bli behandlet på første styremøte etter mottatt melding.

Vedtekter

for **Sauåsen** borettslag org nr 958 145 675
vedtatt på generalforsamling den 17. april
2007.Revidert 04.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune. Vansjø boligbyggelag er forretningsfører

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 250,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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 vedtektene.

(3) Neker 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 forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i 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) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nødvendig utskifting av termoruter og glass, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Varmepumper

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av varmpumper med følgende vilkår;

a) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming av

boligen kan etter søknad godkjennes av styret.

Søknaden skal

være skriftlig og inneholde opplysninger om:

I - utvendig støynivå

II - leverandør

III - utvendige mål

IV - forslag til plassering

b) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50db

(A).

c) Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmpumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

d) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen er fastsatt, jfr punkt e.

e) Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere, eller være skjemmende for bygningen. Varmepumpen skal være montert på bakkestativ, ikke vegg, slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen og varmepumpens utedel må monteres med bakside mot den andel den tilhører. Varmepumpens tilkoblinger (rør og ledninger) må være lange nok, eller ha stor nok slakk, mellom veggjennomføring og utedel til at varmepumpen ved vedlikehold av vegg kan flyttes unna uten videre demontering.

f) Styret anbefaler at varmepumpen bygges inn i ett "varmepumpehus" Slike "varmepumpehus" skal males i bygningens farge.

g) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må andelseier sørge for at dette ledes vekk fra huset.

h) Andelseier er ansvarlig for at veggjennomføring utføres fagmessig i henhold til Norsk Varmepumpeforenings (NOVAP) retningslinjer; med muffe, eller gjennomføringsrør, som skummes, eller fuges til det er tett i endene".

i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

j) Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

k) Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

l) Varmepumpen eies av andelseier.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de øvrige medlemmer 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 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.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sauåsen 27	U0101	1/3416	115	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEDEMAND TENNA 180985*****	Eiendomsrett 1/2	Sauåsen 27 1511	Bosatt
JENSEN PETER KRAKAU 270186*****	Eiendomsrett 1/2	Sauåsen 27 1511	Bosatt

Vegadresse: Sauåsen 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1511 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	212 Ramberg - Orkerød	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	3 Ramberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	6286054		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	13.07.1987

2: Bygning 6286054: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Midlertidig brukstillatelse 13.07.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	820
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	820
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.08.1986	20.08.1986
Igangsettingstillatelse	20.10.1986	20.10.1986
Midlertidig brukstillatelse	13.07.1987	23.12.1987

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	5	420	0	420	0	0	0

U01	3	400	0	400	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

Borettslag

Navn	Sauåsen Borettslag	Org.nr	958145675
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	27

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/3487	1242.1	
Grunneiendom	1/3416	6179.6	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 16.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3416	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sauåsen 27, 1511 MOSS								

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	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdfhttps://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdfhttps://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	Delareal 6 179 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	174
----	-----

Navn	Orkerød. Del av Orkerød - Gnr 26, Bnr 17
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/168/best174.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Boliger Feltnavn A
	Delareal 64 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 3 792 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn C
	Delareal 52 m ² Formål Boliger Feltnavn B
	Delareal 2 252 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn D
Id	95
Navn	BAKKEN - ORKERØD. DEL AV BAKKEN ORKERØD
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/218/best095.pdf
Delarealer	Delareal 17 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 m ² Formål Boliger



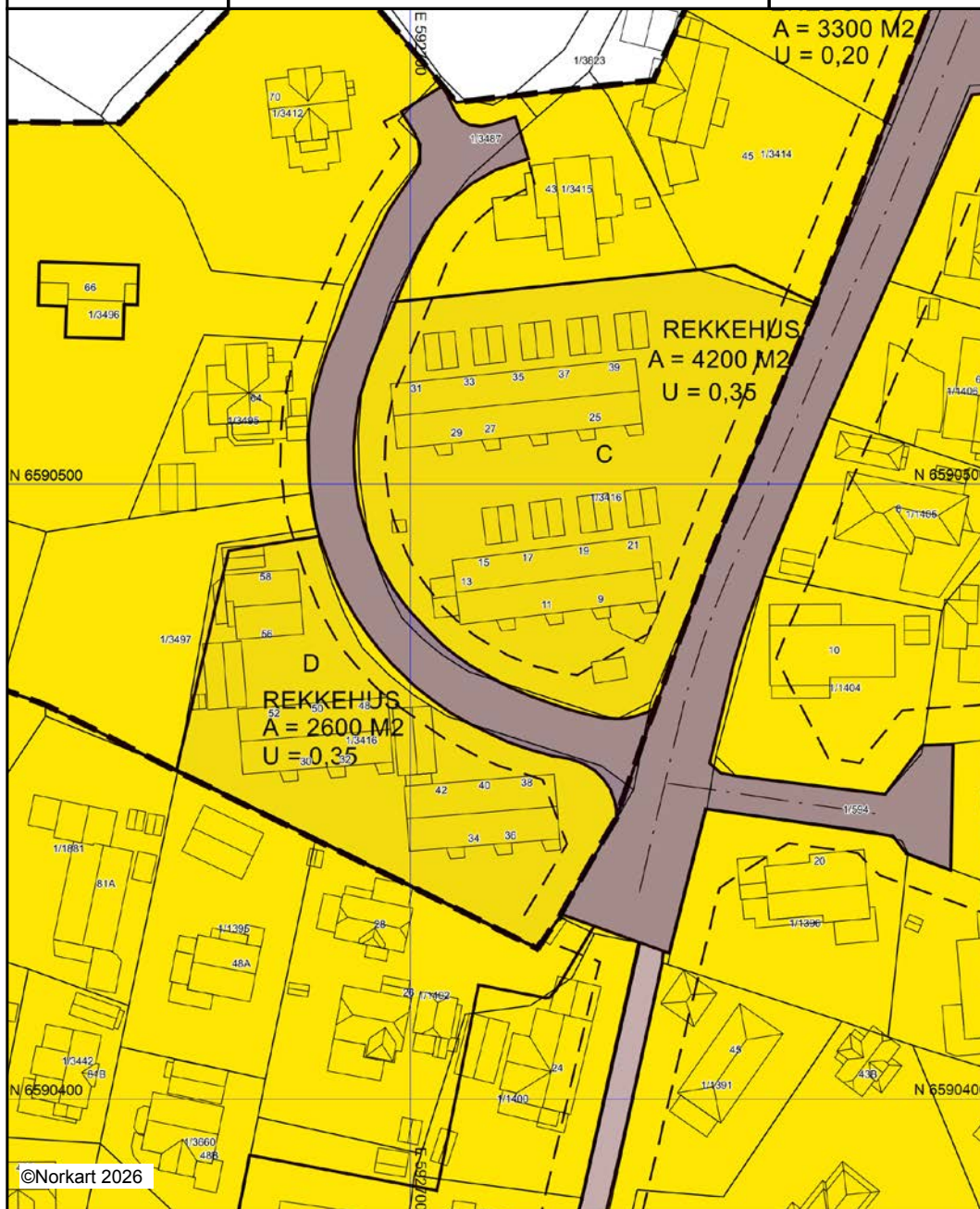
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3416
Adresse: Sauåsen 27
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



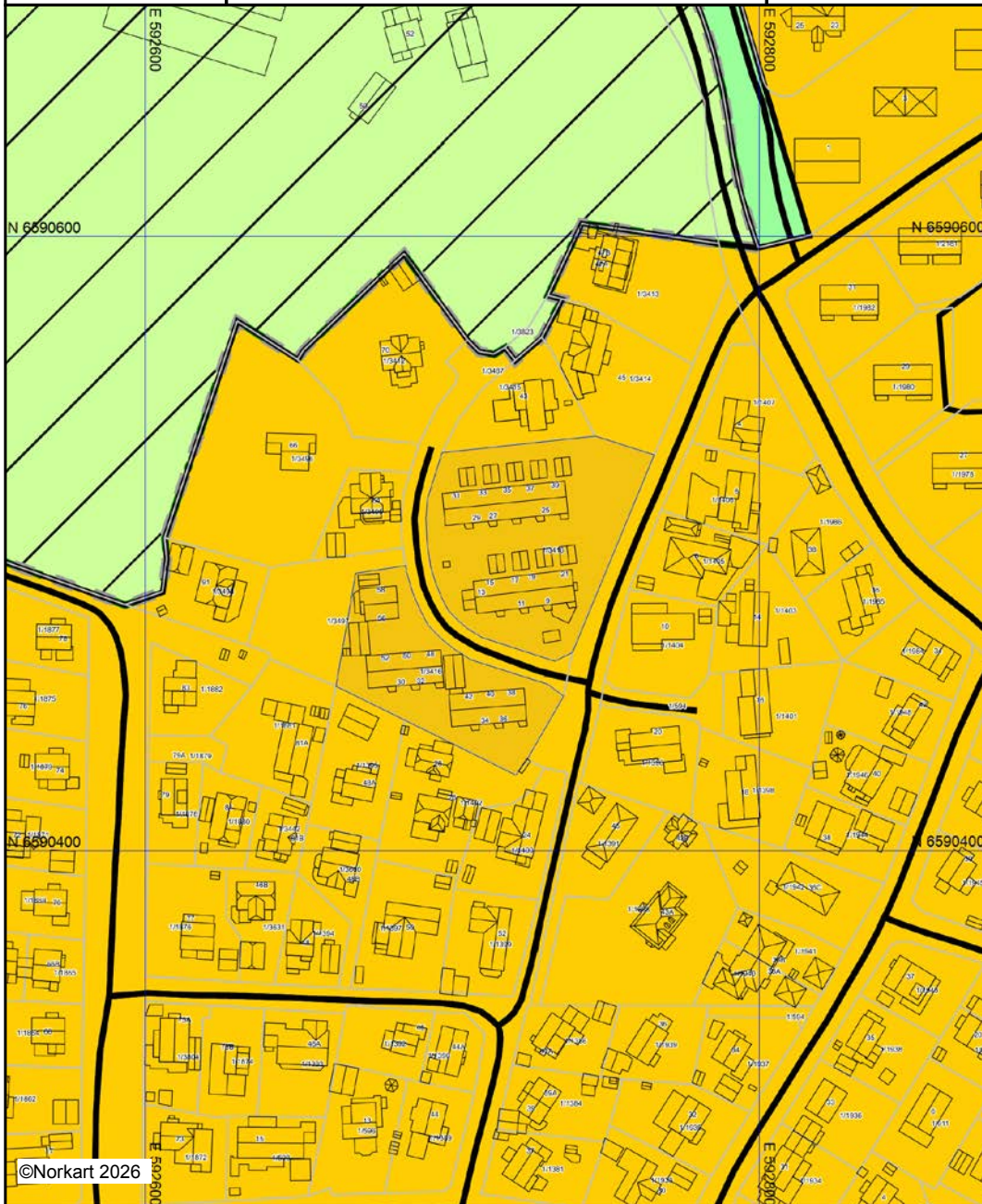
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/3416
Adresse: Sauåsen 27
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000






UTM-32




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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri samtreir
-  LNFR-areal - nåværende



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Farleder - nåværende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linjé- og punktsymboler (PBL)

-  Angitthensyngrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende



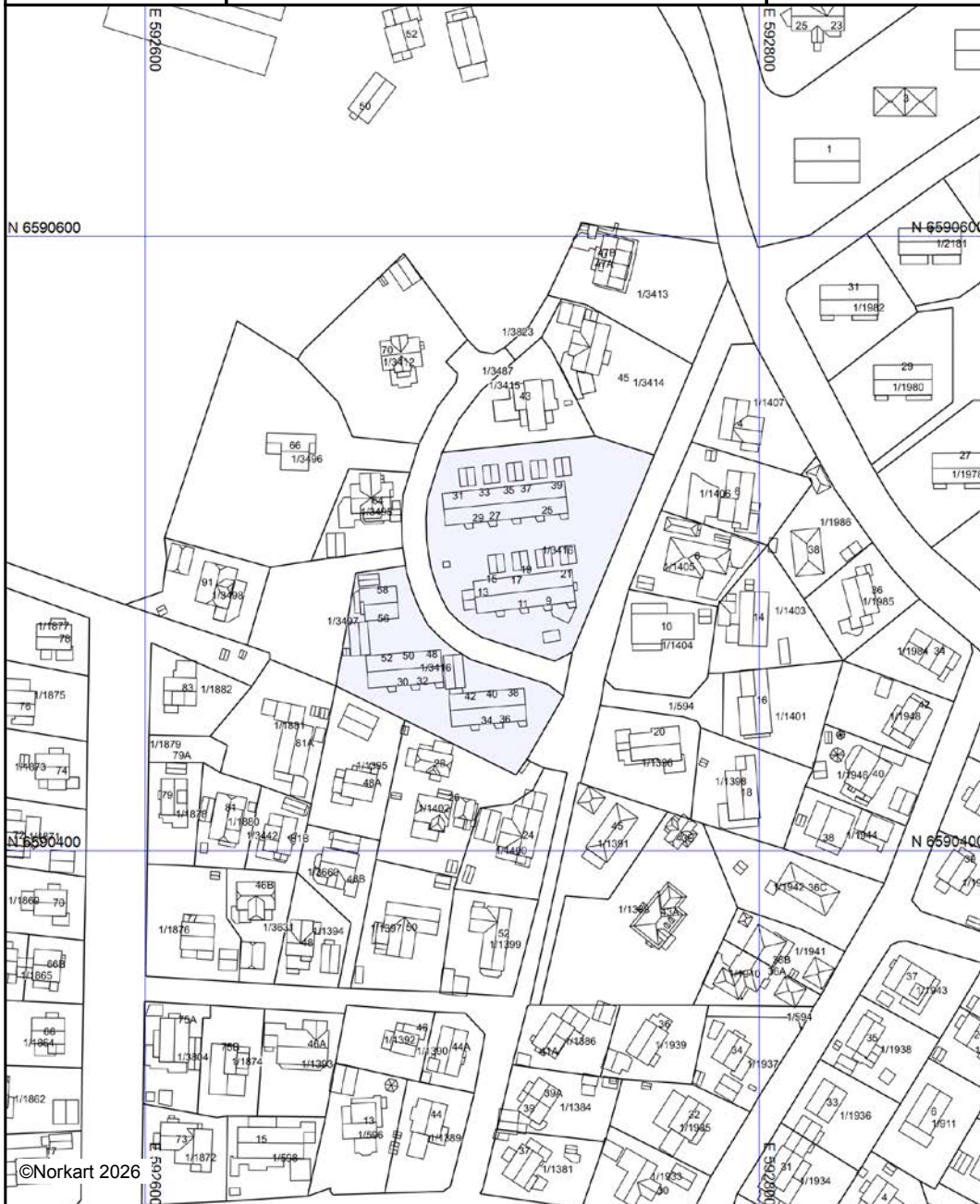
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/3416
Adresse: Sauåsen 27
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 352/86

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ar 13.7.87 ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning

vedkommende: Nybygg, boliger

Hus A og B

Sauåsen 9-39 1/3416

Eiendommen: Ivar Aasensvei 60

A=25-39

Eier: De eldres boligspareklubb

B=9-21

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

Feil og mangler:

1. Inntilfylling og endelig planering gjenstår.
 2. Nedløp må fullføres. Takvann må infiltreres på egen grunn.
 3. Rekkverk på balkongen mangler.
 4. Beslag, hulkil og papp på enkelte balkonger gjenstår. Tremmegolv gjenstår.
 5. Overgang våtrom/gang må sikres mot vannsøl.
 6. Enkelte partier med kledning gjenstår.
 7. Overgang sutak loftet må sikres med en konstruksjon/beslag slik at eventuell vannsig på sutak ikke trenger inn på loft.
 8. Boder må ventileres.
 9. Innpudding av enkelte vinduer gjenstår.
 10. Garasje mangler taksten. Overgang svill/veg må utfylles.
- Fristen for fullføring/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS,

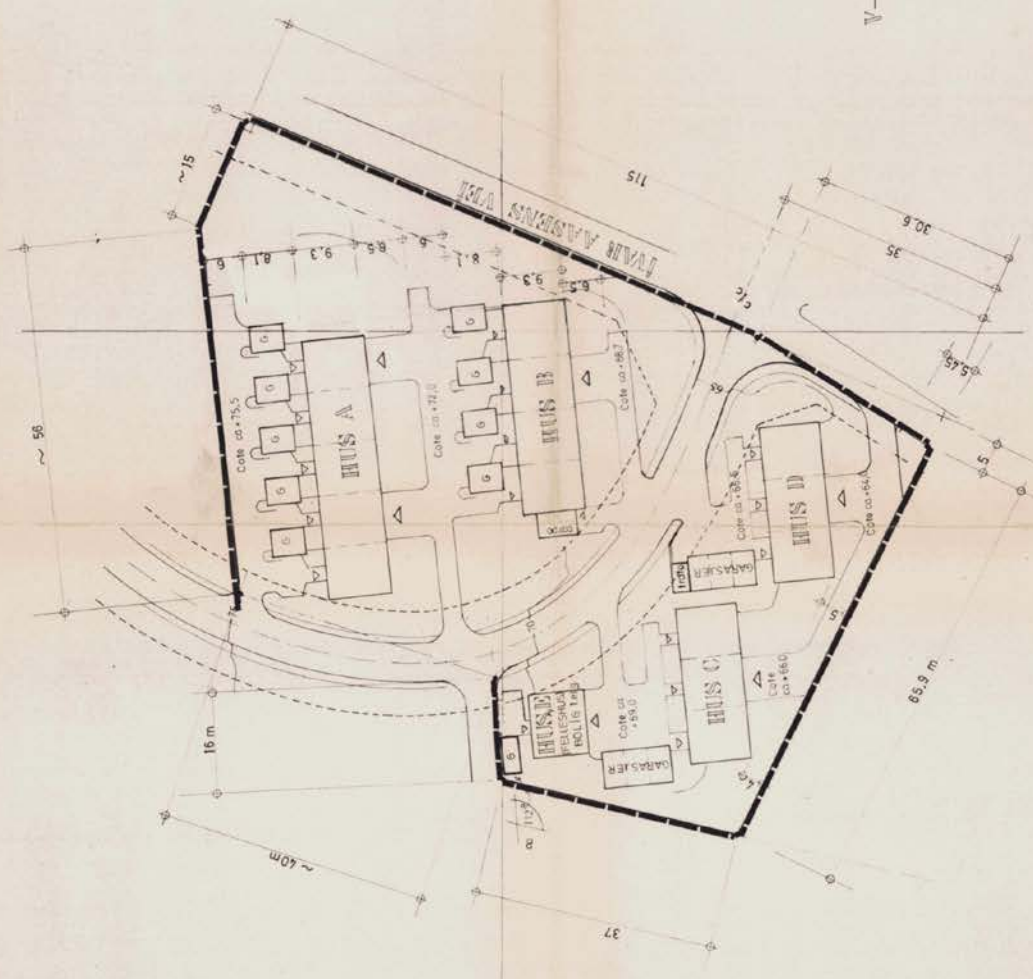
avd.ing.

Begjæring om ferdiggattest sendes bygningssjefen i Moss.
Ved synsforretning skal framlegges:

1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

11. Det må dokumenteres fra leverandør av tørkeskap at disse ikke trenger separat avluftning til det fri.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E. L. L.', located on the right side of the page.



FORKLARING.
 BOLLIGER/FEJLESKUS
 CARPORTER/GARASJER
 KØBVEJ/ADKOMST m. BIL
 HAGER/GRØNTAL.

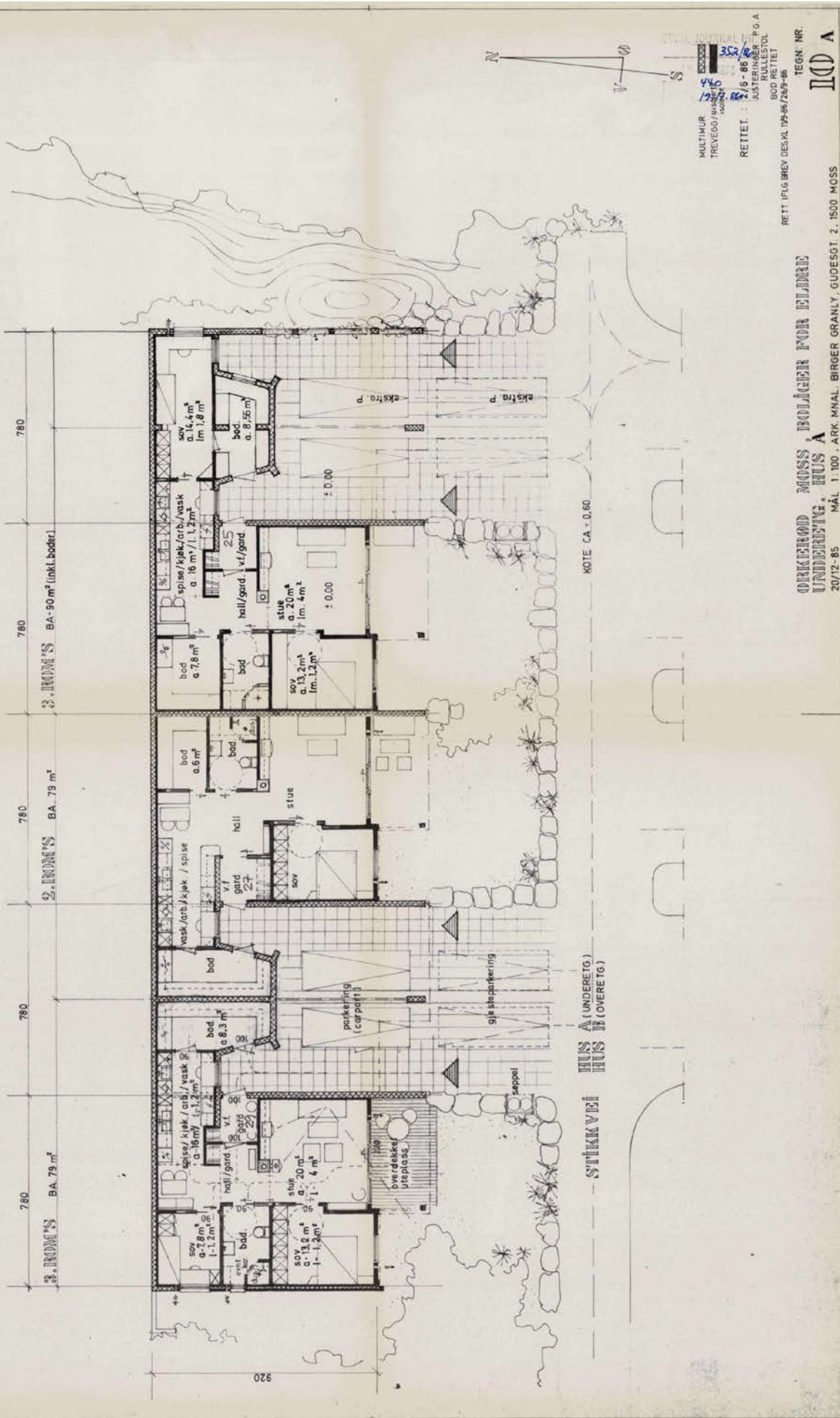
352/80
 440
 19.11.86

TEGN. NR.
 ○○○○○

RETTEI 9/6-86
 20/6 TRAFD
 26-988 RETTEI I/L 6. BREV FRA DES KL 11/9-86

ØRNEKROD MOSS, BOLLIGER FOR BILDERE
 BEBYGGELSEPLAN
 20/12-85 MAL 1:500.7. ARK. MNAL. BIRGER GRANLY GUESEGT. 2. 1500. MOSS

100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne bladet 100 mm.
 Dansk Scanning AS



ORIKKEROD MOSS, BOLIGER FOR BUDDIC
 UNDERETG. HUS A
 20/72-85 MÅL 1:100, ARK. MNAL. BIRGER GRANLY, GODESGT. 2, 1500 MOSS

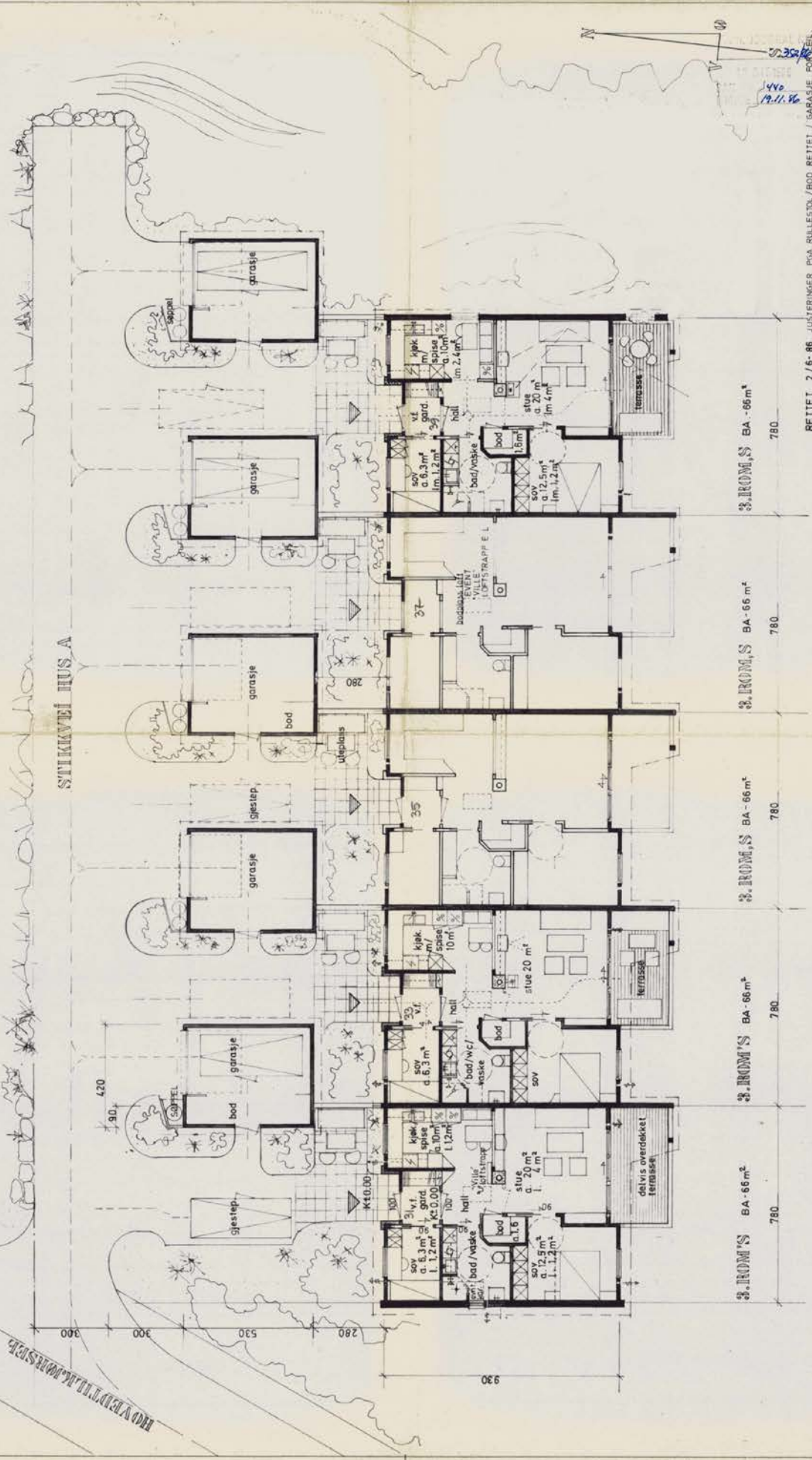
TEGN. NR.
 100 A

MULTIMUP
 TREVEGG (inkl. 352)
 RETTET : 2/8 - 86
 JUSTERINGER P.O.A.
 RULLESTOL
 GOD RETTET
 RETT IFØLG BRVY DESK. 195-96/289-96

NOTE CA = 0,60

STIKKVEI
 HUS A (UNDERETG.)
 HUS B (OVERETG.)

100 Pliett i starraspoelen 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



STIKKVEI HUS A

RETTET 2/6-86 JUSTERING PÅ RULLESTOL / BOD RETTET / GARASJE FOR EIL.
 RETTET 25-9/86 (19) brev fra DES. K.L. 11/2-86

TRVEG01, uiserte
 indrett

ORERHØD MOSS, INDLØGER FOR ELDRE
 OVERTVING. HUS A

MÅL 1:100, ARK. MNAL. BIRGER GRANLY, GODESGT 2, 1500 MOSS

TEGN. NR.
 II A

3. ROM'S BA - 66 m²

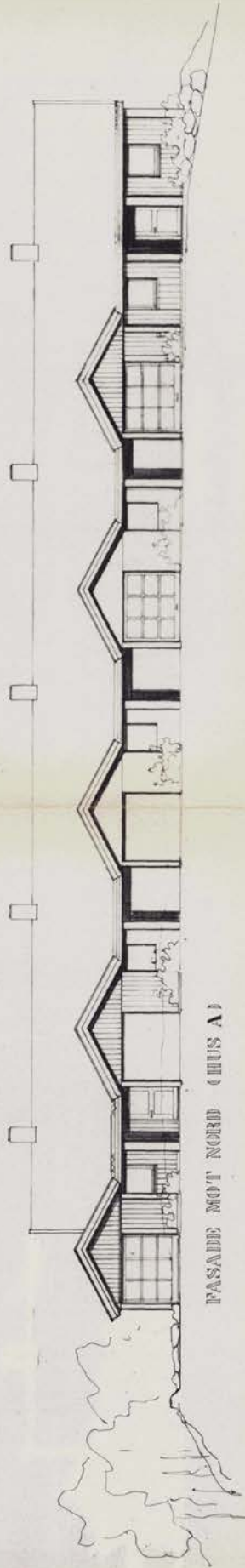
3. ROM'S BA - 66 m²

3. ROM'S BA - 66 m²

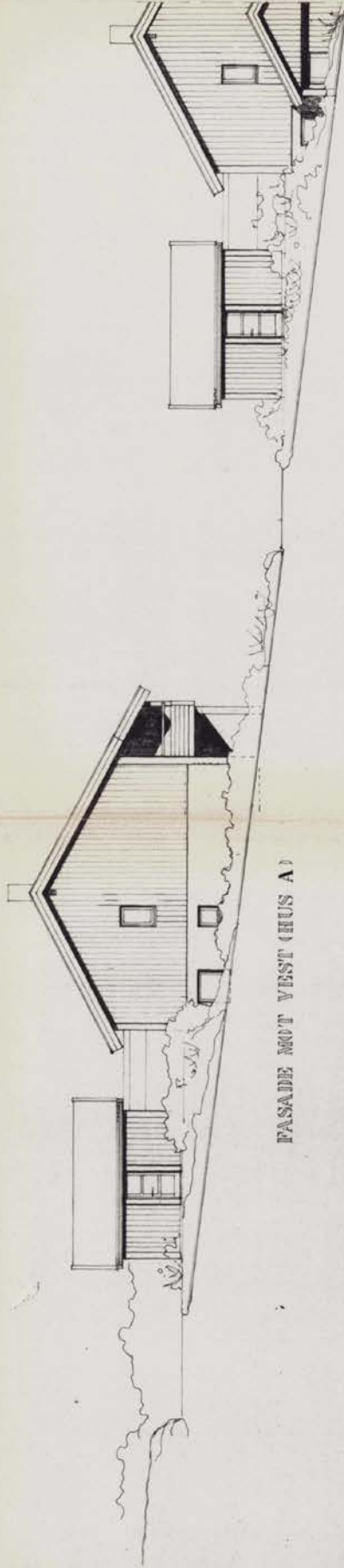
3. ROM'S BA - 66 m²

3. ROM'S BA - 66 m²

100: Pivotal (størrelsesorden 1) er denne friplaten 100 mm.
 Dansk Støtting AS



PASADE MOT NORD (HUS A)



PASADE MOT VEST (HUS A)

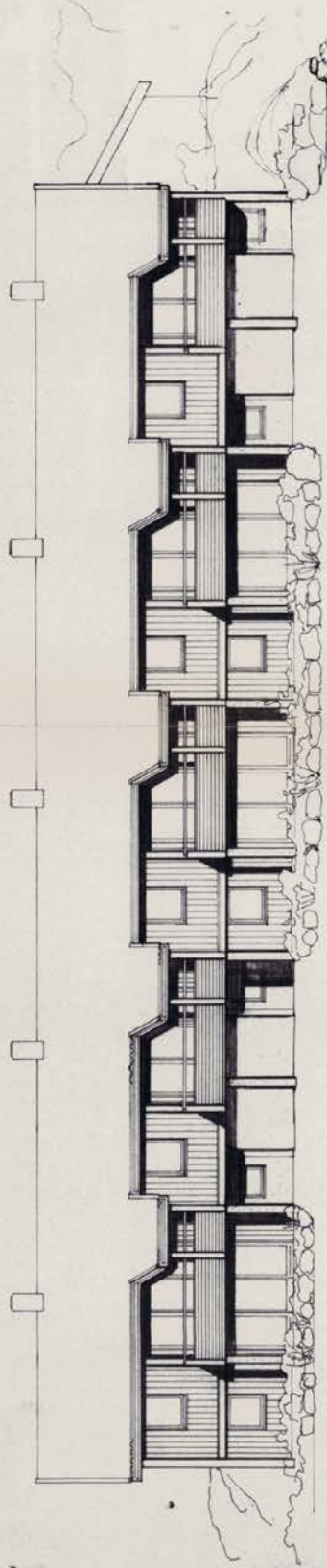
(HUS B)

352/42
440
19.11.86
TEGN. NR.
103 A

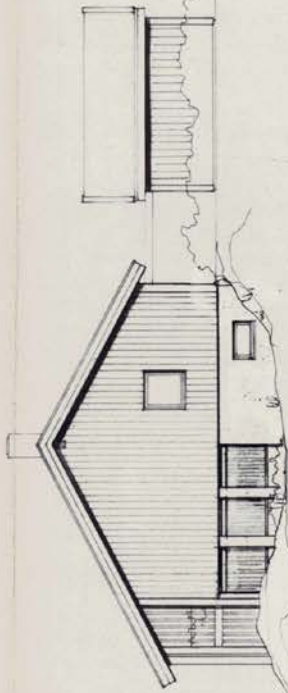
20/9-86 RETTET I FLG. BREV FRA DES KL. 11/9-86
rettet av - godkjent

GORTBERG MOSS, BOLLINGEN TORV BEJDRIE
FASADER HUS A
20/12-85 MÅL 1:100. ARK. MNAL BIRGER GRANLY, GODESGT 2, 1500. MOSS

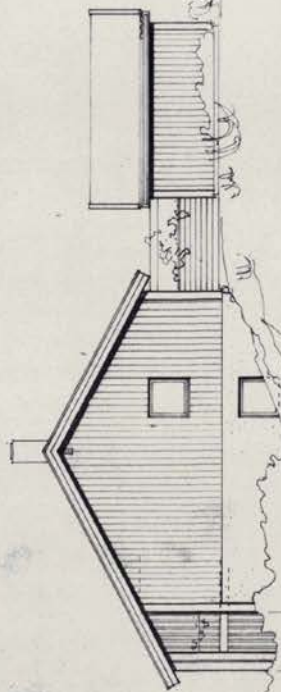




PASADE MOT SYD (HUS A)



PASADE MOT ØST (HUS A)



(HUS B)

352/10
440
19.11.86

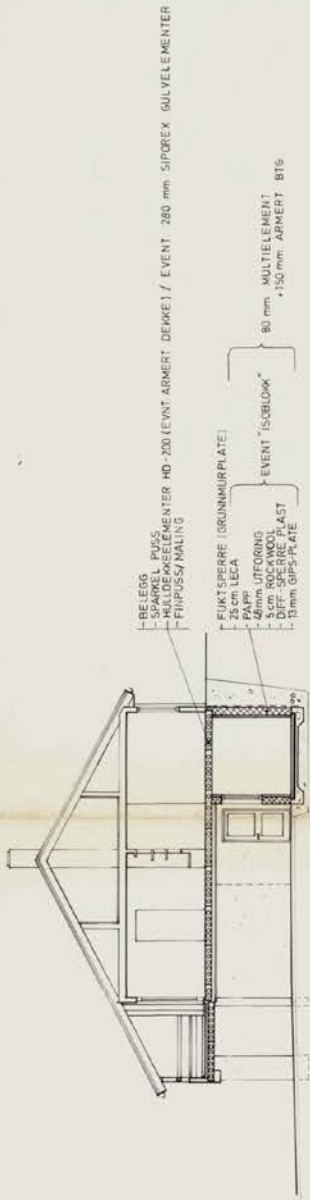
RETJET 20/9-86, I.F.O. BREVFRA DES. KL. 11/9-86
RETJET 6/6-86 - garasje
med sine egne tegninger og detaljer, import.

ORIKBERND MOSS, BOLLIGER FOR BUJØRRE
PASADDER HUS A
20/12-85 MÅL 1:100 . ARK. MNAL. BIRGER GRANLY, GODESGT. 2, 1500 MOSS

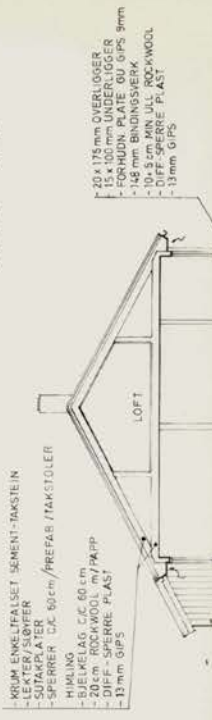
TEGN. NR.

141 A

0 50 100 Pictal i størrelsesorden 1:1 erjerne er piken 100 mm.
Dansk Sømnings AS



SNITT A-A

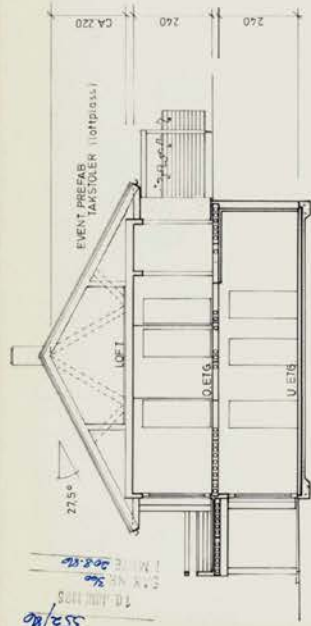
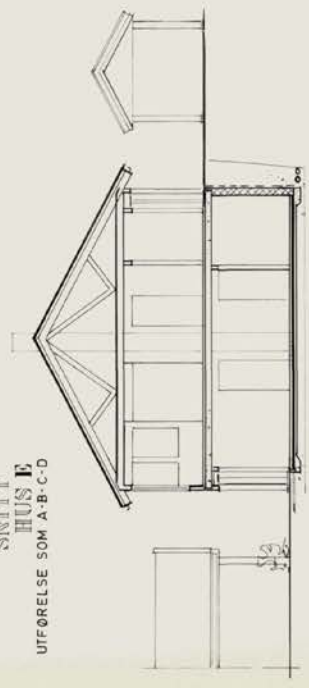


SNITT B-B

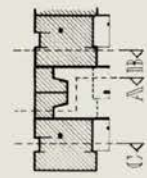
- BELEG
- SPARREPUSS
- HJULDELEMENTER HD-220 (EVENT ARMERT DEKEL) / EVENT 280 mm SIFOREX 60LVELEMENTER
- FINPUSS/MALING
- 25 cm LECA
- PAPP
- 10 mm STYKPOR
- 10 mm SIVSAND
- 13 mm GIPS
- 13 mm GIPS-PLATE
- 80 mm MULTIELEMENT +150 mm ARMERT BTG

SNITT C-C
HUS E

UTFØRELSE SOM A-B-C-D

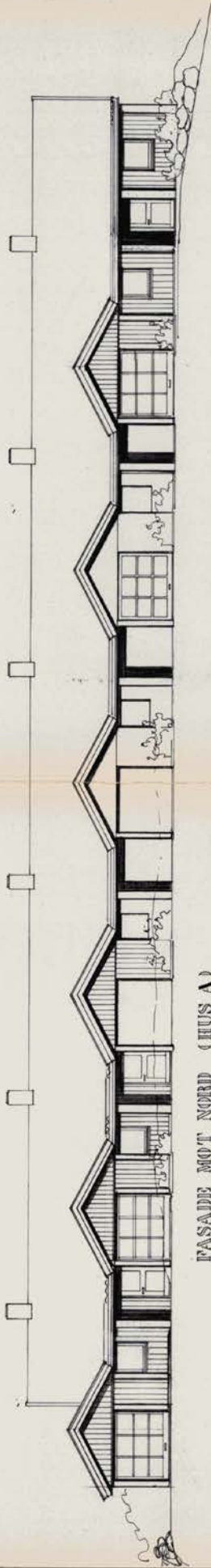


SNITT C-C

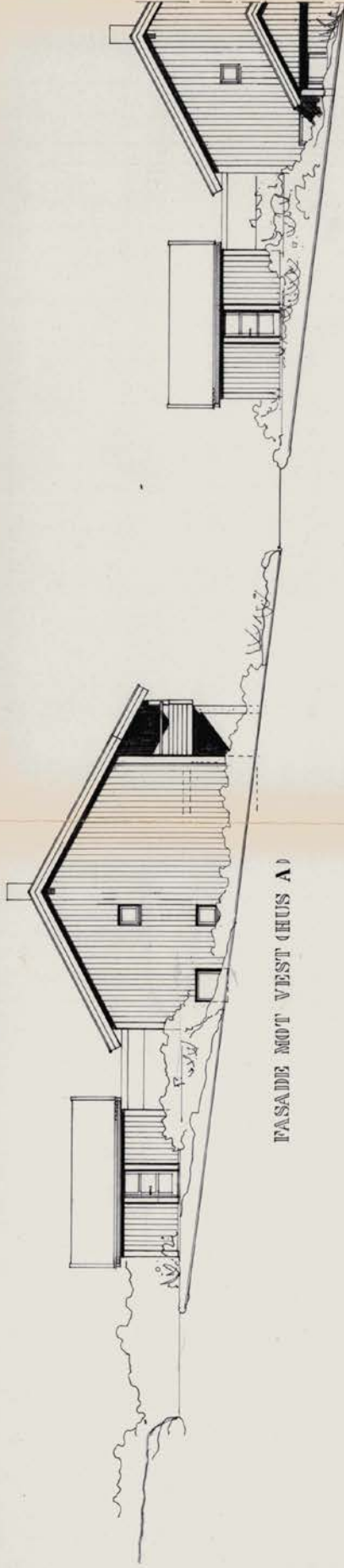


CONCRETOB MOSS, BOLLIGER FOR BEIDRE
 GENERELLT SNITT (HUSENE A, B, C, D, E)
 20/12 - 85 MÅL 1:100, ARK.MNAL_BIRGER GRANLY, GODESGT, 2. 1500 MOSS

TEGN. NR.
 6D6D
 222



FASADE MOT NORD (HUS A)



FASADE MOT VEST (HUS A)

(HUS B)

352/86
 TEGN. NR.
 IEB A

ORKERHED MOSS, INDJØGER FOR ÆLDRE
 FASADER HUS A
 20/12-65 MÅL 1:100 . ARK. MNAL. BIRGER GRANLY. GODESGT. 2.1500 MOSS

0 50

1:100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne tryksten 100 mm
 Dansk Skulptur AS

Nabolagsprofil

Sauåsen 27 - Nabolaget Balaklava/Orkerød - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Per Sivles vei 22 Linje 206	5 min 0.5 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

Skoler

Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	14 min 1.2 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	24 min 1.9 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 2.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	10 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bellevue Stadion Moss	6 min
EVBox Refsnesalleen 75 null	26 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

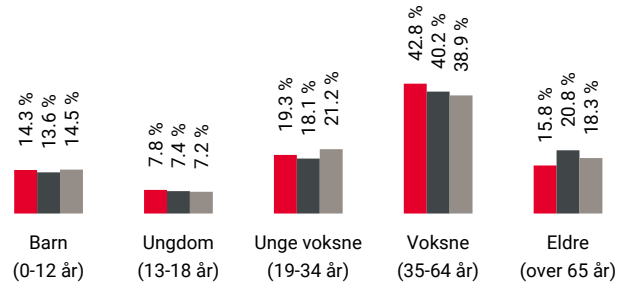
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Balaklava/Orkerød	745	430
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollskogen naturbarnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.6 km
Ramberg barnehage (0-5 år) 62 barn	10 min 0.8 km
Bellevue barnehage (0-6 år) 81 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Jeløy PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km
Coop Extra Jeløy PostNord	13 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Bellevue kunstgressbane Fotball	7 min	0.6 km
	Ramberg skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.8 km
	Lasses Gym	23 min	
	Ditt Treningssenter	9 min	

Boligmasse



78% enebolig
22% blokk

«Nærhet til naturen»

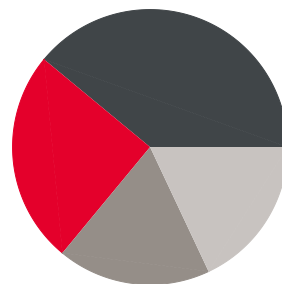
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Moss	9 min
	Vitusapotek Jeløy	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

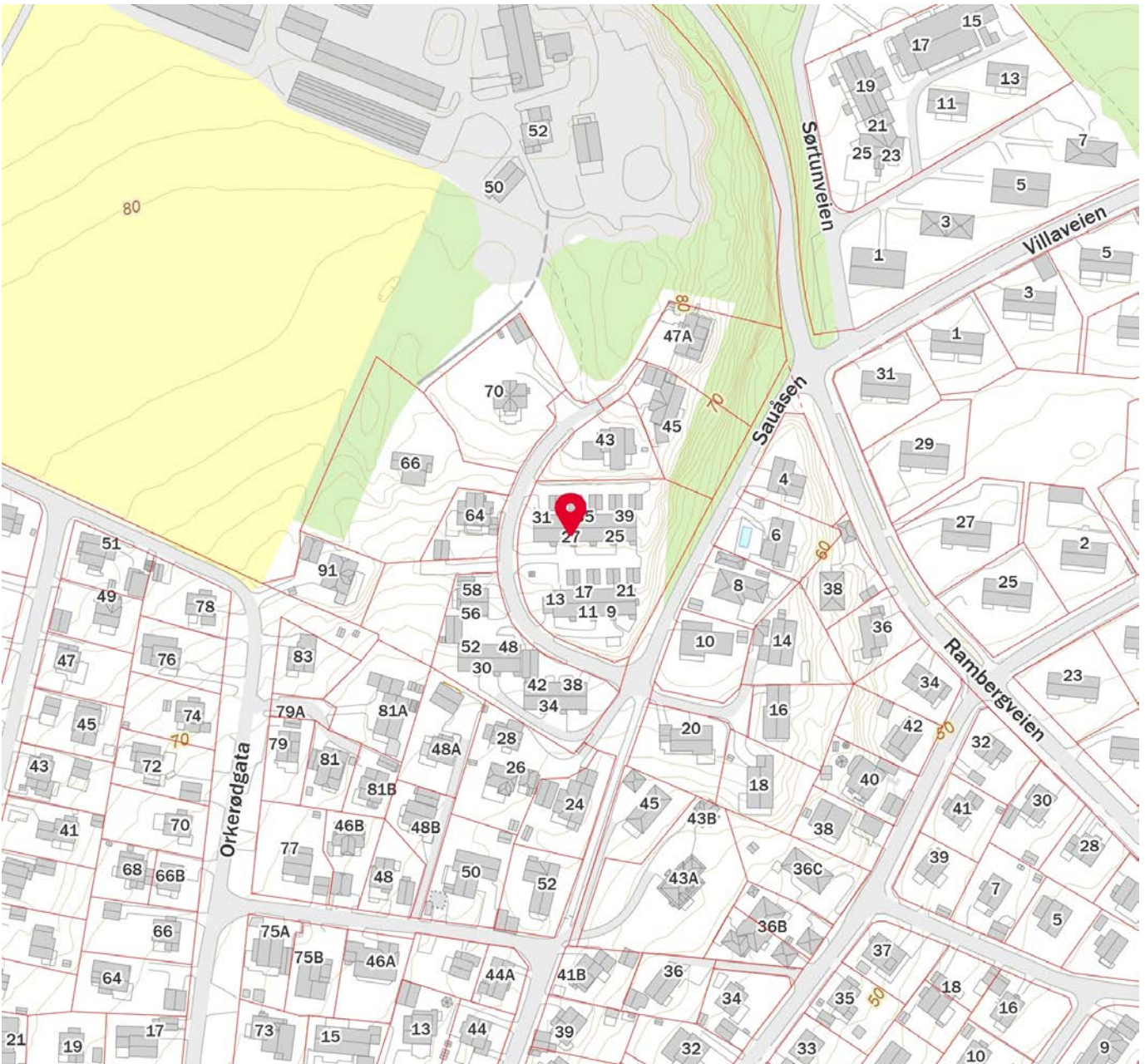
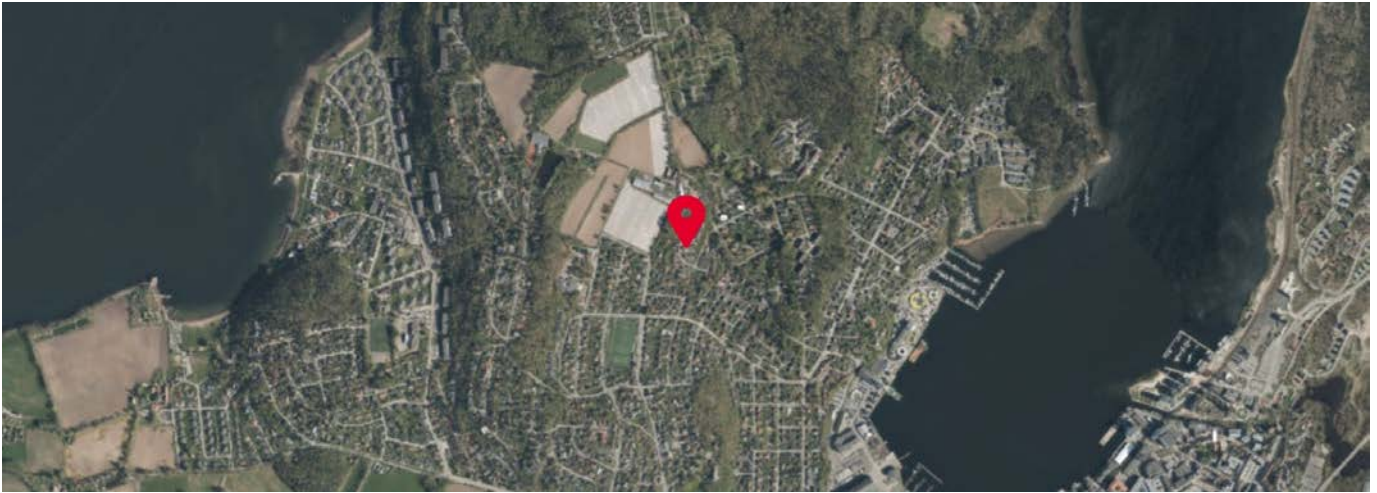



0% 58%

Balaklava/Orkerød
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Sauåsen 27
1511 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen**Telefon:** 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@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 viderefordlet 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