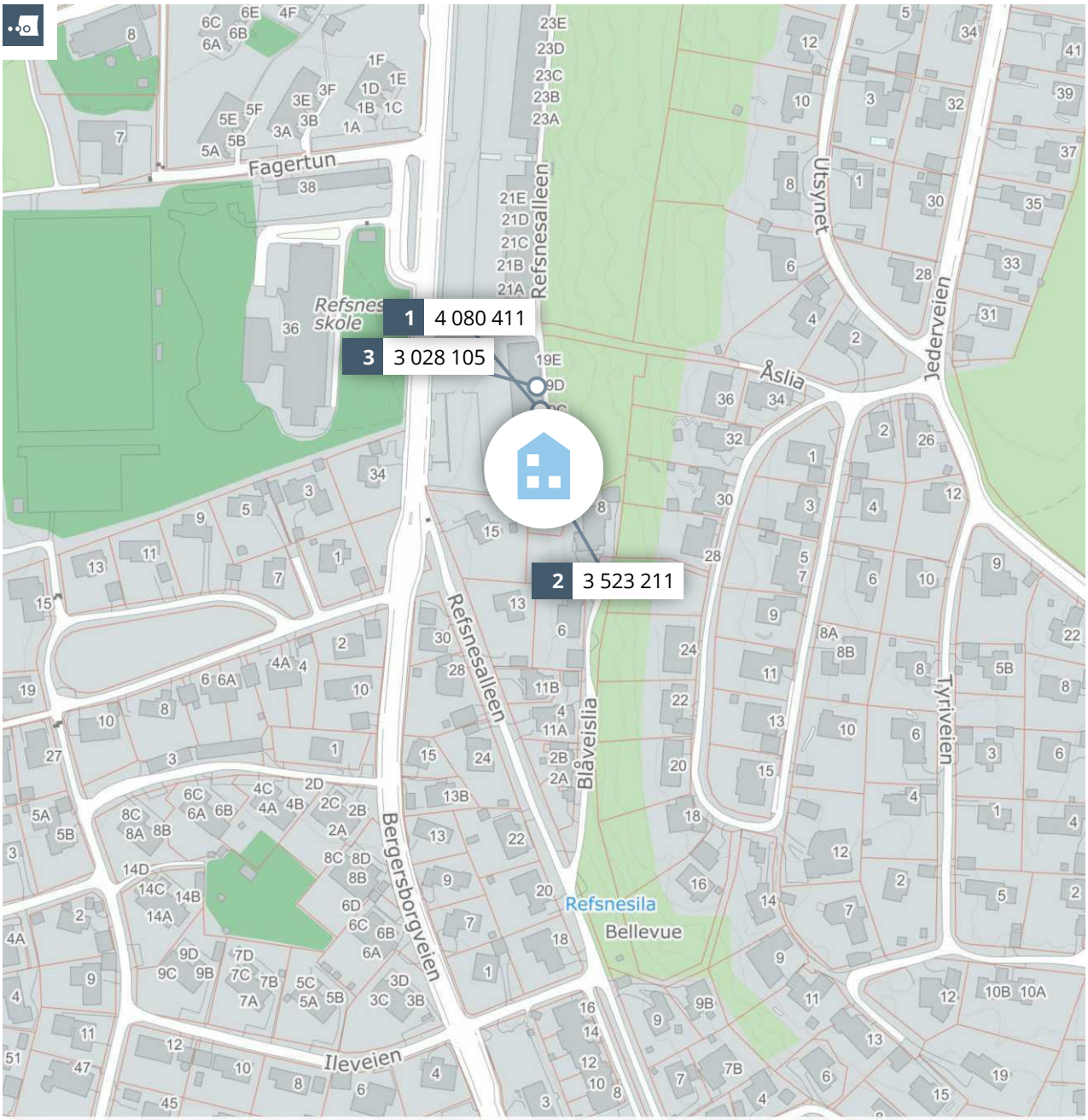
PRIVATMEGLEREN
MOSS

REFSNESALLEEN 19 A



Meglers verdivurdering
REFSNESALLEEN 19 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 20.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Refsnesalleen 19 A, 1518 MOSS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 1 BNR 2000 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS REFSNES 1

Verdivurdert til

3 200 000

127 290	3 327 290	41 078
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	2 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	5 026
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Refsnesalleen 19 C 81 m² 1966 3. etg 3 sov	01.12.2025	3 990 000	**3 950 000**	130 411	4 080 411	**50 375**
2 Refsnesalleen 19 A 73 m² 1966 1. etg 2 sov	23.03.2026	3 550 000	**3 400 000**	123 211	3 523 211	**48 263**
3 Refsnesalleen 19 D 81 m² 1966 2. etg 2 sov	17.04.2026	2 990 000	**2 900 000**	128 105	3 028 105	**37 384**

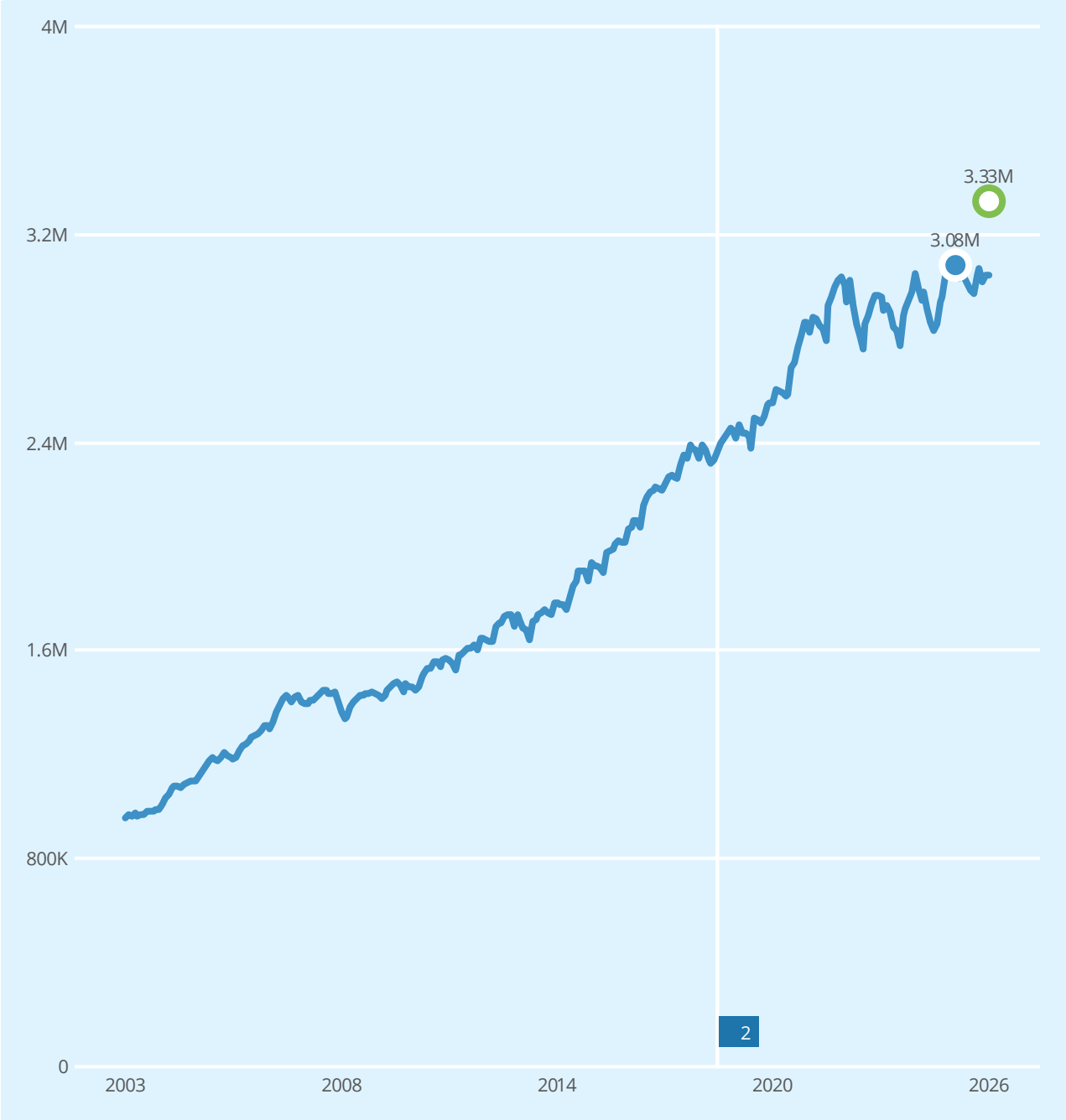
Refsnesalleen 19A er en fin 3(opprinnelig 4)-roms leilighet med flott utsikt, med sol fra ettermiddagen til sent på kveld.H er vil du bo i en praktisk leilighet i et populært, veletablert boområde. Leiligheten holder en normal god standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.06.2025	19.06.2025	30.06.2025	3 000 000	2 950 000	130 411	3 080 411

Leiligheter til salgs i REFSNES 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

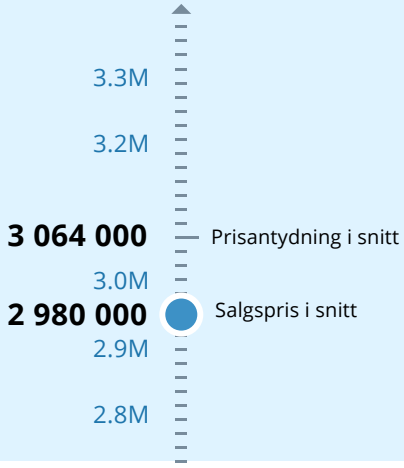


Annonsene har i snitt ligget ute i

111
dager

Leiligheter solgt i REFSNES 1 grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

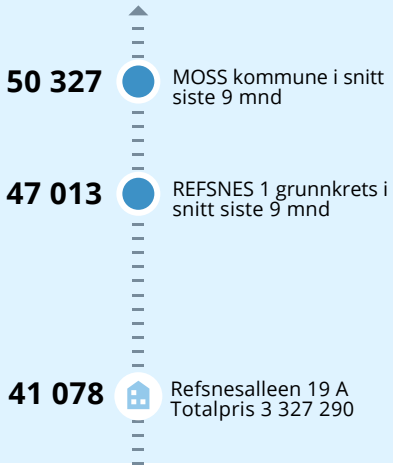


Solgt i snitt i løpet av

61
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260118
Addresse	Refsnesalleen 19 A		
Postnr.	1518	Sted	MOSS
Selgers navn	Qamer Mahmood		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er kontert noe taklamper i begge soverommene, gang, kjøkken og stue.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

En bekjent elektriker har utført jobben.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.06.2026

Signert av *Qamer Mahmood*

Initialer selger:
Q M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Refsnesalleen 19 A, 1518 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2000
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4727 **Eiendomsverdi ref nr:** MF1017

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1966.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer en bod i fellesarealer på 2 kvm.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av fliser og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 1990-tallet. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern (støpejern er nylig rørfornyet).
Varmtvannsbereder på 120 liter fra nyere dato.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

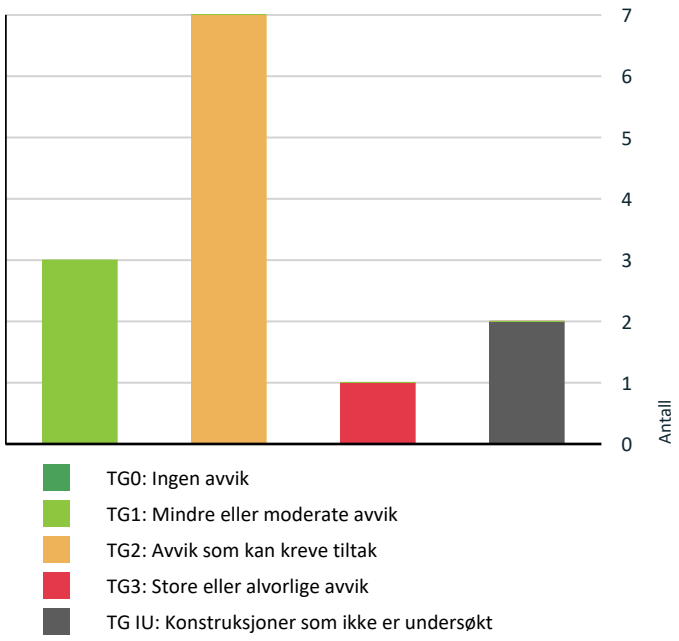
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

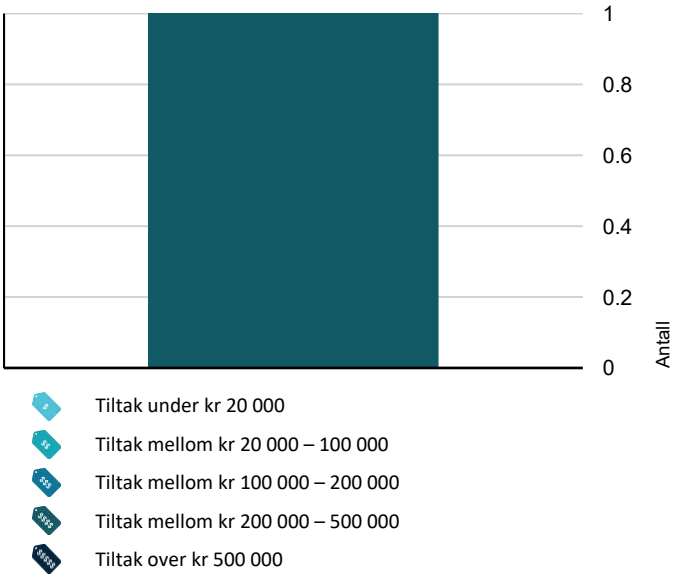
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2017.





TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre med kikkehull med ukjent høy alder.
Brannklassifisert B-30 og lydklassifisert db35.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue er det adkomst til balkong på 16 kvm.

Dekke er belagt med terrassegress og er derfor ikke mulig å undersøke. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av fliser og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

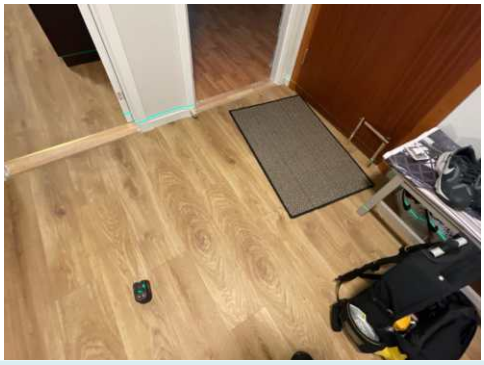
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i de fleste rom.

Det er målt en høydeforskjell på mellom 10-20 mm i entré/gang og mellom 15-30 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 1990-tallet. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrør av støpejern er nylig rørfornyet i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra nyere dato.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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 Eier har kun bodd i leiligheten i ett år.

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

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?
   Nei

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 Nåværende eier har kort botid i boligen og begrenset kjennskap til de elektriske installasjonene. Lampe på kjøkken er frakoblet. Med bakgrunn i anleggets alder anbefales det å gjennomføre en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Rekkverk på balkong er målt til ca. 95 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

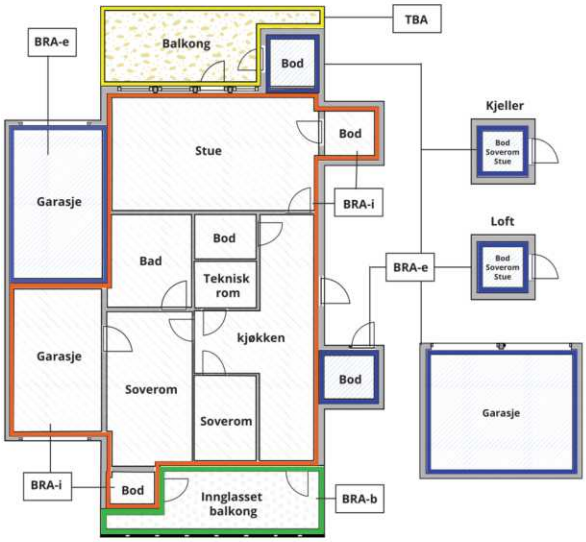
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	81			81	16
Bod i fellesareal		2		2	
SUM	**81**	**2**			**16**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Qamer Mahmood	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2000		0	7999.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Refsnesalleen 19 A

Hjemmelshaver
Refsnesalleen 5 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Refsnesalleen 5 Borettslag	947321099			Qamer Mahmood

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget populær beliggenhet på Refsnes på Jeløya. Boligen har flott vestvendt beliggenhet og utsikt over Oslofjorden. Kort vei til skoler, barnehager og fotballbane. Kort gange ned til stranden. Nærbutikk og bussholdeplass med hyppige bussavganger i umiddelbar nærhet. Få minutters kjøretid til Moss sentrum med et stort utvalg av forretninger og servicetilbud. Jeløya har en unik og flott natur og byr på flere tur- og sykkelstier. For pendlere er det også kort vei til jernbane med hyppige avganger til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gress, beplantning, busker, trær m.m. Det er felles lekeplass samt sittegrupper. Asfaltert parkeringsplass. Murt trapp med stein samt belegningsstein mellom blokkene samt utebelysning. Ved langside ved inngangspartier er det asfaltert og lagt belegningsstein. Delvis naturtomt ved inngangspartier uten innsyn. Det er grøntområder rundt bebyggelsen på eiendommen.

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert på fjell og faste masser. Både leilighetsskillere og etasjeskillere i betong. Oppført i mur/betongkonstruksjoner. Gavlvegger er forblendet med teglstein. Ved balkonger er det innfelte vegger av bindingsverk. Kledning samt fasadeplater antatt isolert etter forsikrifter gjeldene på oppføringstidspunktet. Yttervegg på langside ved inngangspartier av bindingsverk med fasadeplater. Takkonstruksjon er av typen pulttak. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.06.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MF1017

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss AS

27/5-26

AD. DERES REF: 116260118 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 3 i borettslaget Refsnesalleen 5 tilknyttet leilighet: Refsnesalleen 19 A
Andelseier(e): Qamer Mahmood**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 947 321 099
Byggeår: 1966 Gnr: 1 Bnr: 2000 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.tinglysing.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 borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82369846

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 2.066,-, utgifter kr 7.029,- og annen formue: kr 50.917,-. Gjeld pr d.d. er på kr 127.290,-. Opprinnelig innskudd kr: 15.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 27/5 *kr* 6.052.900,-.

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 5.026**,-,** hvorav kr 4.122,- 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.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 357,-, hvorav renter utgjør kr 224,- og avdrag utgjør kr 133,-.
Lånets løpetid: 2042.
Lånenr.: 61188235386. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 547,-, hvorav renter utgjør kr 418,- og avdrag utgjør kr 129,-.
Lånets løpetid: 2050.
Lånenr.: 60308127667. 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 Gabrielle Drageseth**.**
Epost styret: refsnesalleen5.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.
De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelag 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,- for 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

V E D T E K T E R

for

Refsnesalleen borettslag 5

Org. nr. 947 321 099

Vedtatt på generalforsamling den 03.12.64, 10.03.2004, 13.03.2013 og sist endret 15.03.16. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 29.04.26.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1) Refsnesalleen 5 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.

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(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) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

(4) 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.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 5.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

3-4 Gebyr

(1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om burettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.

(2) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om burettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. BORETT

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, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

Om det er et barn som skal lufte dyret, er det foreldrenes ansvar å sikre at barnet er skikket til oppgaven

(c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

Om eier er mindreårig er det foreldre som både har dette ansvaret og ansvaret for at dyreholdet for øvrig skjer i overenstemmelse med disse vilkår.

(e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær

(f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

(g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 11.

(h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(4) Når en andelseier ønsker å etablere dyrehold i tråd med disse bestemmelser skal melding sendes borettslaget ved styret. Søknadsskjema skal benyttes. Øvrige bestemmelser fremkommer av borettslagets ordensregler

4-3 Bruk av grill på balkong

(1) Det er ikke tillatt med kullgrill, kun elektrisk og gass grill er tillatt.

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

(a) 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 opptil tre år
(b) andelseieren er en juridisk person
(c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
(d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
(e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) 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.

5-3 Gebyr

(1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

(2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

1) Borettslaget har i dag 35 parkeringsplasser til fordeling blant 50 andelseiere

Borettslaget har i tillegg gjesteparkeringsplasser

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 6-3.

(4) Parkeringsplassene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6-3 Organisering av parkeringsplassene

(1) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

(2) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret.

Når en parkeringsplass blir ledig vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring)

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass

(2) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til en hver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil lading

(4) En tildelt plass kan hverken overdras, leies ut eller lånes ut.

(5) Øvrige vilkår og bestemmelser fremkommer av borettslagets ordensregler

6-4 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for sedvanlig vedlikehold av parkeringsplasser,

(2) Den enkelte andelseier har selv ansvaret med å måke snø og strø plassen. Andelseier har videre ansvaret for å feie og luke ugress på plassen.

6-5 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

(1) Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser er fastsatt i punkt 9.

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

6-6 Boder på fellesareal

(1) Alle leiligheter er tildelt en bod

(3) Bodene er plassert i kjelleren og er nummerert

7. VEDLIKEHOLD

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

(a) inventar
(b) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
(c) skap, benker, innvendige dører med karmer
(d) listverk, skillevegger, tapet
(e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
(f) vegg-, gulv- og himlingsplater
(g) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap
(h) vinduer og ytterdører

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 6-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

(6) Boder i kjeller, vedlikeholdes innvendig av andelseier.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

(12) 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.

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

a) Stamledningsnettet for avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

For vannledning frem til og med stoppekran for hver bruksenhet (borettslag har ansvar for selve stoppekrana).

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten

7-3 Automatisk hovedsikring

(1) Automatisk hovedsikring i sikringsskap til andelsleilighetene skal ikke være på høyere enn 32 amper per andelsleilighet. Økes hovedsikringen til 40 amper i andelseier sikringsskap, skal målersløyfa i sikringsskapet oppgraderes. Dette er søknadspliktig siden plombering brytes. Søknader og utbedringer skal utføres av autorisert fagfolk.

7-4 Andelseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

(1) Andelseier forplikter seg til å holde yttervegg mellom bolig og balkong/uteareal i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter kun plikt til å male vegg, "tak", dvs undersiden av overliggende balkong samt innsiden av balkongrekkverk med sedvanemessig mellomrom i den farge som borettslaget fastsetter. Maling fås ved henvendelse til styret.

Borettslaget har ansvaret for reparasjon og utskiftning av panel på veggen

7-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Borettslaget har videre ansvaret for nødvendig utskiftning av brannslukningsapparat.

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

7-6 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-7 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, dekker andelseier selv egenandelen

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

(a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

(b) medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4) Andelseiere i 4 etasje gjøres særskilt oppmerksom på at vegg mellom stue og kjøkken i fjerde etasje er bærevegg (på grunn av taket). Det er ikke lov å fjerne denne, jfr (3). (En slik endring krever også tillatelse fra kommunen)

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

(a) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(c) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(d) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

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

(f) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(6) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår

(a) Andelseier må ikke pigge opp rør i baderomsgulv. (Dette krever søknad).

(b) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtroms normen

(c) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(d) Skriftlig melding må sendes borettslaget før slike arbeider igangsettes

8-2 Felles ventilasjon

a) Borettslaget har felles ventilasjon opp til tak.
Det er to avtrekk i den enkelte bruksenhet, et fra kjøkkenet og et fra badet.
Anlegget er ikke bygget for mekanisk ventilasjon, kun naturlig ventilasjon.

b) Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for felles installasjoner, her under ventilasjonssystem.
Andelseier er ansvarlig for daglig vedlikehold og utskifting av ventilator.

c) Andelseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.
Andelseier må heller ikke tildekke ventilasjon på kjøkken/grovkjøkken og bad.

d) Andelseier kan ikke montere elektrisk vifte på ventilasjonsavtrekket fra badet.
Opprinnelige avtrekksluker på bad og kjøkken må ikke sperres.

e) Før kjøkken og/eller baderomshette byttes, plikter andelseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.

8-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8-4 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller eller loft, eller boder i bygningens i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 (6) omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.
Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, leskjermer, svømmebasseng, trampoliner mv.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, jfr punkt (1) kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11, jfr punkt 9-4

9-2 Vilkår

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

(a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk el i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

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

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

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

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

(h) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(k) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

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

(l) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 9-2 ovenfor.

9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

9-5 Plattinger på særareal

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på særareal tilhørende boliger i 1 etasje, jfr punkt 10 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde ut til borettslagets hekk.

Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges inn i hekk eller utover felles gangveier, veier, fellesområder etc.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en høyde på 49 cm over bakken.

(d) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet kan gå inn i bygning over dette området. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting må tas vekk.

Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.

9-6 Utvendig solskjerming/Markiser

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer verandaens bredde.

(b) Utformingen skal ikke bryte med stilen til borettslaget. Det er bare mulig å bruke «tradisjonelle» markiser.

(c) duken skal være kappestil stripete hvit og grå, eller stripete lyse grå og grå (kan ha en tynn hvit stripe mellom fargene) eller heldekkende grå.

9-7 Ladepunkt for el-bil på felles parkeringsplass

Det er etablert ladeplasser for andelseierne på p-plassen-

Her må andelseieren tegne abonnement med firma Elaway AS

(1) Borettslaget har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.

Alle andelseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til borettslagets gjeldene avtale og leverandør. Andelseier tar selv kontakt med leverandør.

(2) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

a. energi som benyttes til ladning
b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

(3) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer, jfr punkt 9-1.

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

10-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne med bruksenhet i første etasje har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareale.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

(2) Andelseierne har på boligens hageside midlertidig enerett til:

Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer.
Området har en lengde på 4x6 meter.

10-4 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 9

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig Området kan ikke benyttes for plassering av søppel og skrot

Busker, trær eller blomster skal ikke plantes slik at de kan forvolde skade på byggningsmassen.

Nærmere regler for vedlikehold, beplanting mv. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

10-5 Borettslagets og beboeres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

11. MISLIGHOLD

11-1 Mislighold

(1) 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.

11-2 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.

11-3 Fravikelse

(1) 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, jfr borettslagslovens § 5-23

12. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

12-1 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 forsinkelsesrenteloven.

12-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13. STYRET OG DETS VEDTAK

13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, og med en til tre varamedlemmer.

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

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

13-2 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) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

13-3 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:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
c. salg eller kjøp av fast eiendom,
d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. 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.

13-4 Representasjon og fullmakt

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

14. GENERALFORSAMLINGEN

14-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 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.

14-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 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.

(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).

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell 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

14-6 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

14-7 Stemmerett og fullmakt
(1) 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.

14-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 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.

15. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

15-1 Inhabilitet

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

15-2 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.

15-3 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.

16. MELDINGER M.V

16-1 Meldinger

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

16-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

17. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

17-1 Vedtektsendringer

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

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

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

17-2 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.

10-2 Midlertidig enerett

A	B	C	D	E
Hageareal	Hageareal	Hageareal	Hageareal	Hageareal

Tegningen over viser blokka med fem oppganger og ute/hageareal til bruksenhet i første etasje/bakkenivå.

Ordensregler Refsnesalleen 5 Borettslag august 2024

Alminnelige bestemmelser

- Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring leilighetene.
- Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslaget- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
- Ballspill må bare finne sted på lekeplassen.
- Om natten, regnet fra kl.23.00-07.00 skal det være ro i leilighetene, og ved blokka. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.20.00. Musikk, radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. I følgende tidspunkt er banking og boring ikke tillatt: på hverdager mellom kl.21.00 – 07.00 og på lørdager etter kl.18.00. På søndager og helligdager skal det være ro i leilighetene. Hvis utbedringer og reparasjoner må utbedres i noen av de ovenfor nevnte tidsrom, skal styrets tillatelse innhentes på forhånd. Om tillatelse gis skal naboer varsles.
- Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter.
- Minner om at det ikke er lov å montere varmepumpe før dette har vært opp til behandling i en generalforsamling.
- Pigging av baderomsgulv, og flytting av rør er søknadspliktig til styret. Minner om at utskifting av sluk må gjøres av fagfolk.
- Fjerning av veggen (bærevegg) mellom stue og kjøkken i fjerde etasje er søknadspliktig til kommunen og styret.
- Rømningsveier skal holdes fri. Det er ikke tillatt å hensette oppussingsmateriell, sykler, ski, kjelker, barnevogner ets. i trappeoppganger, under trapper eller kjellerganger. Disse skal plasseres på anviste plasser. Lettveggene mellom balkongene skal være lett tilgjengelig, og kunne slås/sparkes ned ved behov. Det skal ikke monteres ting på denne veggen som gjør det vanskelig å bryte seg igjennom.

Vask, tørking og lufting.

- Andelseierne bør vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av vaske- og tørkerom. Vaske/tørkerom kan kun benyttes mellom kl.08.00 – 20.00. Det er ikke tillatt å vaske på søndager og helligdager. Dagen før helligdag skal en ikke vaske etter kl.16.00. Følg vaskeliste som henger i vaskerommet. Filter til tørketromlene skal rengjøres etter hver bruk. Dørene til tørketrommel, eller vaskemaskiner skal ikke bendes opp med fysisk makt. Det skal ikke brukes utenlandske mynter på myntautomaten.
- Det er ikke tillatt å henge dyner eller tøy ut av vinduene, eller over rekkverkene til lufting.

Fellesrom.

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Ved hensetning av ting skal det avklares med styret i forkant.

Husdyrhold

- Det er forbudt å holde dyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal sendes inn skriftlig søknadsskjema til styret. Ta kontakt med styret for søknadsskjema. Innflytting av dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.

Parkering.

- Parkeringsplass: Ved ønske om parkeringsplass sendes en skriftlig søknad til styret. Tildeling av plass etter ventelisteprinsippet. *Leietagere* må søke på lik linje som andelseiere. Andelseier/leietager må ha egen bil for å få tildelt plass. Det er ikke lov å ha flere enn en bil parkert på parkeringsplassene, det er heller ikke lov å parkere bil nummer to på gjesteplassen. Informer styret hvis du ikke lenger har bil. Plassen er personlig, og det er ikke lov å låne ut tildelt plass til andre. El-biler skal opprette ladeabonnement hos Elaway.
- Styret gjør andelseierne oppmerksomme på at gjesteparkeringen ofte er full, og minner om at den kun er for gjester. Gjester kan bruke og lade ved ladestasjon så sant det er en ledig parkeringsplass der som ikke tilhører andre, og at det tegnes abonnement. Det er forbudt for lastebiler, u-reg. kjøretøy, vare/camping- og båthengere. Parkering forbudt utenfor anviste/skiltede plasser.

Bruk av motorkjøretøy innen området.

- Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntagelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, taxi og flyttebiler for av- og pålessing. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eiernes regning og risiko å fjerne ulovlige hensatte eller ulovlig parkert motorkjøretøy.
- Det er ikke lov til å la bilen stå å gå på tomgang, spesielt ved inngangspartiet. Det er ikke lov å kjøre opp til inngangspartiene mellom kl.22.00-07.00.
- All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
- Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.
- Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelsene.
- Det er ikke tillatt å parkere scootere/mopeder/motorsykler ved inngangspartiene.

Felles TV og internett.

- Feil ved signaler i den enkelte leilighet meldes til leverandøren.

- Oppsetting av parabolantenner, eller andre private antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.

Øvrige bestemmelser.

- Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir, for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
- Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge sin andel.
- Utgangsdørene skal alltid være igjen, og ikke settes i åpen stilling. Dørene går i smekklås på kveldstid.
- Det er ikke lov til å ha basseng på balkongen.
- Skifte eller montere markise er søknadspliktig.
- Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold/maling av balkong (ikke yttersiden av rekkverk). Maling og malingsutstyr fås av borettslaget (ta kontakt med styret).
- Ved bruk av blomsterkasser og vanning av disse skal det ikke renne vann/jord ned på markiser, eller leiligheten nedenfor.
- Vask av balkong henstilles til regnværsdager, eller gjør en avtale med de som bor under slik at de er forberedt på vann.
- Andelseierne bør vaske utsiden av blomsterkassene, den øvre hvite delen siden den fort blir svart og skitten.
- Det er ikke lov å kaste/knipse sneiper og/eller mat ned fra balkongene, eller andre steder på fellesarealene.
- Det er ikke tillatt med kullgrill, kun gass eller elektrisk grill.
- Gass skal ikke oppbevares i kjellerbod. Den skal heller ikke utsettes for sterk varme. Oppbevare maksimalt to flasker på 11 kilo per boenhet.
- Ringetablå oppdateres med jevne mellomrom – nye andelseiere bes ta kontakt med styret for å endre navn.
- Det er lytt mellom leilighetene, spesielt med lyder nedover. Løping eller tramping på gulv, eller i trappeoppgang kan forstyrre, spesielt på sen kveld og tidlig morgen. Oppfordrer til ro mellom 22.00 – 07.00.
- Det er ikke tillatt å låse sykler ute ved inngangspartiene over lengre tid. De skal oppbevares ved anviste plasser.
- Søppel skal ikke legges i bakgården bak søppelboden.
- Det er ikke tillatt å sette søppel i kjellerganger eller andre deler av fellesarealer.
- I søppelrommet er det sortering til plast, papir og restavfall. Det er også mulig å kaste batterier og mindre elektriske artikler der. Ting som ikke passer oppi kassene skal ikke settes fra seg, som f.eks. hermetikkbokser, lamper og lysstoffrør. Andelseier må selv være ansvarlig for å kaste dette på f.eks. søppelfyllinga.
- Større mengder flytteesker, pappesker etter kjøkken, skap osv. skal ikke fylle opp papp/pair kassene. Dette må kastes på fyllinga av andelseier.

- Pappen må klemmes flat før den legges i papirdunken.
- Flytende fett skal ikke helles i vasken. Ved større fettvolum, f.eks fra juleribbe, pinnekjøtt eller smultringgryte: La fettet avkjøle seg så det blir stivt, skrap ut og kast i matavfallet. Fett som ikke stivner: Samle opp i tett emballasje, for eksempel en tom melkekartong, og lever til gjenvinningsstasjon. Skal leveres som farlig avfall.
- Det er borettslaget som planter og vedlikeholder hekk på bakkenivå.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Refsnesalleen 5 Borettslag

Tirsdag 03.03.2026

Klokken: 17:30

Sted: Refsnes skole

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Refsnesalleen 5 Borettslag

Dato: Tirsdag 03.03.2026
Klokken: 17:30
Sted: Refsnes skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 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 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 5.4 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte, velges for 1 år
- 5.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

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

Forslag til vedtak: Styret ønsker å øke godtgjørelsen fra 75 000 til 85 000,-

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

5.4 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte, velges for 1 år

5.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges 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, 19.02.2026

Refsnesalleen 5 Borettslag

Beboermøte

Etter generalforsamlingen vil det bli gjennomført et beboermøte.

- Varmepumpe
- Vedtekter
- Annet

Årsmelding Refsnesalleen 5 Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Gabrielle Drageseth, Valgt fra 04.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Gine Cecilie Johansen, Valgt fra 05.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Leonora Mexhuani, Valgt fra 04.03.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 3 kvinner og ingen menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Kjell Reidar Martinsen, Valgt fra 04.03.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Zdravko Georgiev Bozhilov, Valgt fra 04.03.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Stine Lyshaug Olsen, Valgt fra 04.03.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt tirsdag 04.03.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Gine Cecilie Johansen
- Varamedlem, Kjell Reidar Martinsen
- Varamedlem, Zdravko Georgiev Bozhilov
- Varamedlem, Stine Lyshaug Olsen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 16

Antall behandlede saker i perioden: 79

Andre møter som er avholdt

Møter med Boligbyggelaget

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer

947321099, og ligger i Moss kommune.

Refsnesalleen 5 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Refsnesalleen 5 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.

Refsnesalleen 5 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 Refsnesalleen 5 Borettslag i 2025:

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

Antall andre personer i Refsnesalleen 5 Borettslag som har mottatt lønn i 2025: 1

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

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 tirsdag 04.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Rørfornying
- Ekstraordinær generalforsamling - ny revisor hos Vansjø Boligbyggelag
- Beoermøte.
- Beredskapslager
- Energikartleggingsrapport
- Vedtekter
- Andre generelle saker

Siden generalforsamlingen tirsdag 04.03.2025 har Refsnesalleen 5 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Rørfornying

- Fasadevaske
- Dugnad
- Generelt vedlikehold

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Refsnesalleen 5 Borettslag i 2026:

- Nytt Calling anlegg
- Brannvarslingssystem
- Starte arbeidet med vedlikehold av balkonger
- Følge vedlikeholdsplanen

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Refsnesalleen 5 Borettslag i 2026:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Borettslaget benytter seg av HMS systemet: Bevar HMS, i samarbeid med Vansjø boligbyggelag.
- Det utføres en årlig risikovurdering sammen med VBBL.
- Brannvarslingssystem er bestilt, monteres i 2026.
- Lekeplassen kontrolleres årlig av ekstern kontrollør, og månedlig av styret.
- Brannslokningsapparatene i fellesarealer og i leilighetene ble kontrollert av ekstern kontrollør.
- Avvik fra brannteknisk rapport følges opp fortløpende.
- med mere

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:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Største årsak til økningen av felleskostnadene er renteutgifter.

Styret i Refsnesalleen 5 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.01.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Refsnesalleen 5 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		2 425 200	2 339 880	2 449 107	2 348 358
Innkrevde kapitalkostnader/renter		266 840	0	0	514 961
Andre driftsinntekter	2	91 053	76 493	56 500	83 500
SUM INNTEKTER		**2 783 093**	**2 416 373**	**2 505 607**	**2 946 819**
KOSTNADER					
Lønn	1	16 145	17 145	20 000	20 000
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		12 851	12 992	13 395	13 395
Strøm		70 339	47 781	48 000	72 700
Renhold		76 500	74 250	80 000	80 000
Vedlikehold bygg		196 050	123 298	50 000	100 000
Vedlikehold VVS		3 676 106	10 270	40 000	40 000
Vedlikehold elektro		33 255	8 250	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg		152 568	147 576	180 000	180 000
Vedlikehold vaskeri		0	0	20 000	20 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		50 955	50 438	48 000	53 000
Revisjonshonorar	0	12 500	12 500	14 000	12 000
Forretningsførerhonorar		143 250	137 742	143 250	145 757
Andre konsulenttjenester		218 291	44 807	100 000	50 000
Årsavgift TV/Internett		322 467	342 348	351 300	332 000
Kontingent boligbyggelag		15 000	15 000	15 000	15 000
Forsikringer		212 652	179 135	221 580	228 200
Kommunale avgifter		647 310	658 079	850 000	810 000
Andre driftskostnader		58 065	40 815	40 840	40 987
SUM KOSTNADER		**5 989 305**	**1 997 426**	**2 340 365**	**2 318 039**
DRIFTSRESULTAT		**-3 206 212**	**418 947**	**165 242**	**628 780**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		78 915	56 917	50 393	40 181
Rentekostnader		333 207	144 790	142 249	359 050
Utbytte Gjensidige		19 707	16 051	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-234 585**	**-71 822**	**-91 856**	**-318 869**
ÅRSRESULTAT		**-3 440 797**	**347 124**	**73 386**	**309 911**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-3 440 797	347 124	73 386	309 911
SUM OVERFØRINGER		**-3 440 797**	**347 124**	**73 386**	**309 911**

BALANSE 2025 Refsnesalleen 5 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	5 851 455	5 851 455
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 881 455**	**5 881 455**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		645 816	31 690
Andre fordringer		576 854	562 025
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 524 443	1 710 365
SUM OMLØPSMIDLER		**2 747 113**	**2 304 080**
SUM EIENDELER		**8 628 568**	**8 185 535**

BALANSE 2025 Refsnesalleen 5 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		5 000	5 000
Annen egenkapital		4 916 746	4 916 746
Årets resultat		-3 440 797	0
SUM EGENKAPITAL		**1 480 949**	**4 921 746**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	6 091 641	2 197 491
Borettsinnskudd	4	751 750	751 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 843 391**	**2 949 241**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 815	23 619
Leverandørgjeld		297 108	288 482
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		2 020	2 145
Offentlige avgifter		285	302
SUM KORTSIKTIG GJELD		**304 228**	**314 548**
SUM GJELD		**7 147 619**	**3 263 789**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 628 568**	**8 185 535**
Pantestillelser		**6 843 391**	**2 949 241**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Gabrielle Drageseth Styreleder	Leonora Mexhuani Styremedlem	Gine Cecilie Johansen 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	**1 989 532**	**1 712 295**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-3 440 797	347 124
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 894 150	-69 887
B. Årets endring disponible midler	**453 353**	**277 237**
C. Disponible midler UB	**2 442 885**	**1 989 532**

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 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 2 personer.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	84 953	63 603
3293 VASKERI INNTEKTER	6 100	12 890
Sum	**-91 053**	**-76 493**

Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes Fritidshus	50	600	30 000

Den samlede andelskapitalen i Refsnes Fritidshus er på kr. 426 600,-.

Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	751 750	751 750
Sum	**-751 750**	**-751 750**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 1966	2 882 256
Påkostet balkong/fasade 1989/1990	1 982 274
Bod/fasadekledning 1991	90 704
Renovasjonshus	41 892
Inngangsparti 2010	854 329
Bokført verdi pr. 31.12	**5 851 455**

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**60308127667**	**61188235386**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2017
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 022 000	2 850 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 197 491
Avdrag i perioden:	52 012	75 838
Opptak i perioden:	4 022 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 969 988**	**2 121 653**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308127667	4	83 526	334 104
	31	83 488	2 588 128
	5	79 797	398 985
	10	64 879	648 790
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188235386	4	44 638	178 552
	31	44 618	1 383 158
	5	42 645	213 225
	10	34 673	346 730

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

Resultat og balanse med noter for Refsnesalleen 5 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnesalleen 5 Borettslag

Styreleder	Gabrielle Drageseth (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Leonora Mexhuani (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Gine Cecilie Johansen (sign.)	03.02.2026

Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 5 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 5 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 18. 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 **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-18 23:01:43 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 0be951fb-10f6-4174-aa17-2bf87466d0de

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Budsjett i år og neste Refsnesalleen 5 Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekt		
EL-BIL LADING	46 500	73 500
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	10 000	10 000
FELLESKOSTNADER	2 449 107	2 348 358
INNTEKT KAPITALKOSTNADER AVDRAG LÅN (IN)	0	155 911
INNTEKT KAPITALKOSTNADER RENTER (IN)	0	359 050
RENTEINNTEKTER	50 393	40 181
Sum inntekter	**2 556 000**	**2 987 000**
Kostnader		
GJELDSBREVLÅN	71 386	80 149
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	0	75 762
LØNN	20 000	20 000
STYREHONORAR	75 000	75 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	13 395	13 395
STRØM	48 000	72 700
RENHOLD	80 000	80 000
VEDLIKEHOLD BYGG	50 000	100 000
VEDLIKEHOLD VVS	40 000	40 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	30 000	30 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	180 000	180 000
VEDL.HOLD FLS.ANL. VASKERI	20 000	20 000
LEASING/LEIE AV INFRASTRUKTUR ELBIL-LADING	48 000	53 000
REVISJON	14 000	12 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	143 250	145 757
JURIDISK/TEKNISK BISTAND	100 000	50 000
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	351 300	332 000
KONTINGENT VBBL	15 000	15 000
FORSIKRINGSPREMIER	221 580	228 200
KOMMUNALE AVGIFTER	850 000	810 000
ANDRE KOSTNADER	40 840	40 987
RENTEUTGIFTER	142 249	359 050
Sum kostnader	**2 554 000**	**2 833 000**
Resultat	**2 000**	**154 000**

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Refsnesalleen 5 Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Tirsdag 03.03.2026.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Refsnesalleen 5 Borettslag tirsdag 03.03.2026 kl. 17:30 - Refsnes skole.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 7

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 7

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Gabrielle Drageseth

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 85 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Frida Vestad

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Stine Lyshaug Olsen
Valgt ble: Kjell Reidar Martinsen
Valgt ble: Zdravko Georgiev Boshilov

5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:
Valg av delegat: Gabrielle Dragseth
Valg av vara: Frida Vestad

5.4 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte, velges for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Gabrielle Dragseth
Valgt ble: Leonora Mekhuni

5.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges for 1 år

Vedtak:
Valgt som representant ble: Gabrielle Drageseth
Valg av vara: Leonora Mexhuani

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er:

- Styreleder, Gabrielle Drageseth, Valgt fra 04.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Leonora Mexhuani, Valgt fra 04.03.2025, Valgt for 2 år

Styrets E-post: **refsnesalleen5.brl@mittvbbl.no**

Møteleder

Protokollvitne



Innkalling

til

Ekstraordinær generalforsamling

i

Refsnesalleen 5 Borettslag

Onsdag 29.04.2026

Klokken: 18:00

Sted: Refsnes Fritidshus

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2026 Refsnesalleen 5 Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Onsdag 29.04.2026
Klokken: 18:00
Sted: Refsnes Fritidshus

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

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. Saker til behandling

2.1 Varmepumpe krever 2/3 flertall

Forslag om å tillate innstallering av varmepumpe i borettslaget.

Dersom dette vedtas, blir dette nytt punkt i de nye vedtektene.

9-8 Varmepumper. Nytt punkt.

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av varmepumper på de vilkår som følger av punkt 9-8 med følgende tilleggsvilkår:

a) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.

b) Varmepumpa skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedelen skal ikke overstige 46 db.

c) Installasjon av varmepumpa skal utføres av autorisert firma og leverandøren skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også for remontering og nedmontering.

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

e) Varmepumper skal monteres på stativ på bakkenivå, ikke på vegg. Nærmere

plassering av varmepumpa bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren. Varmepumpa skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjon i bygningskonstruksjonen. Varmepumpa skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og /eller skjemmende for bygningen.

f) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt, må andelseieren sørge for at dette ledes vekk fra huset.

g) Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom ytterveggen er fagmessig utført.

h) Andelseieren har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under arbeidet eller som seinere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpa. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpas utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpa er fjernet. Videre må andelseieren dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpa eller bruken av denne.

i) Andelseieren må på egen kostnad fjerne varmepumpa dersom det skulle være nødvendig i forbindelse med borettslagets vedlikehold og modernisering av bygningene. På samme måte må andelseieren bekoste remontering av varmepumpa.

j) Dersom varmepumpa fjernes, må andelseieren på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig eller forsvarlig stand.

k) Varmepumpa eies av andelseieren.

l) Styret kan ved brudd på reglene kreve varmepumpa fjernet for andelseierens regning.

Forslag til vedtak: Varmepumpe tas inn som nytt punkt i reviderte vedtekter.

Nytt punk 9-8.

2.2 Vedtekter krever 2/3 flertall

Styret i borettslaget har fått hjelp av advokat Morten Solberg til å utarbeide et nytt vedtekts sett for borettslaget.

Se vedlegg med nye vedtekter.

Dersom varmepumpe tillates, vil dette tas inn som nytt punkt 9-8 i de vedlagte vedtektene.

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

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, 09.04.2026

Refsnesalleen 5 Borettslag

V E D T E K T E R

for

Refsnesalleen borettslag 5

Org. nr. 947 321 099

Vedtatt på generalforsamling den 03.12.64, 10.03.2004, 13.03.2013 og sist endret 15.03.16.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1)Refsnesalleen 5 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.

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(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) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

(4) 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.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 5.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

3-4 Gebyr

(1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om burettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.

(2) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om burettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. BORETT

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, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette.
Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

Om det er et barn som skal lufte dyret, er det foreldrenes ansvar å sikre at barnet er skikket til oppgaven

(c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

Om eier er mindreårig er det foreldre som både har dette ansvaret og ansvaret for at dyreholdet for øvrig skjer i overenstemmelse med disse vilkår.

(e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær

(f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

(g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 11.

(h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(4) Når en andelseier ønsker å etablere dyrehold i tråd med disse bestemmelser skal melding sendes borettslaget ved styret. Søknadsskjema skal benyttes. Øvrige bestemmelser fremkommer av borettslagets ordensregler

4-3 Bruk av grill på balkong

(1) Det er ikke tillatt med kullgrill, kun elektrisk og gass grill er tillatt.

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

(a) 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 opptil tre år
(b) andelseieren er en juridisk person
(c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
(d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
(e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) 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.

5-3 Gebyr

(1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

(2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

1) Borettslaget har i dag 35 parkeringsplasser til fordeling blant 50 andelseiere

Borettslaget har i tillegg gjesteparkeringsplasser

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 6-3.

(4) Parkeringsplassene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6-3 Organisering av parkeringsplassene

(1) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

(2) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret.

Når en parkeringsplass blir ledig vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring)

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass

(2) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til en hver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil lading

(4) En tildelt plass kan hverken overdras, leies ut eller lånes ut.

(5) Øvrige vilkår og bestemmelser fremkommer av borettslagets ordensregler

6-4 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for sedvanlig vedlikehold av parkeringsplasser,

(2) Den enkelte andelseier har selv ansvaret med å måke snø og strø plassen. Andelseier har videre ansvaret for å feie og luke ugress på plassen.

6-5 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

(1) Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser er fastsatt i punkt 9.

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

6-6 Boder på fellesareal

(1) Alle leiligheter er tildelt en bod

(3) Bodene er plassert i kjelleren og er nummerert

7. VEDLIKEHOLD

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

(a) inventar
(b) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
(c) skap, benker, innvendige dører med karmer
(d) listverk, skillevegger, tapet
(e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
(f) vegg-, gulv- og himlingsplater
(g) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap
(h) vinduer og ytterdører

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 6-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

(6) Boder i kjeller, vedlikeholdes innvendig av andelseier.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

(12) 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.

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

a) Stamledningsnettet for avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

For vannledning frem til og med stoppekran for hver bruksenhet (borettslag har ansvar for selve stoppekrana).

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten

7-3 Automatisk hovedsikring

(1) Automatisk hovedsikring i sikringsskap til andelsleilighetene skal ikke være på høyere enn 32 amper per andelsleilighet. Økes hovedsikringen til 40 amper i andelseier sikringsskap, skal målersløyfa i sikringsskapet oppgraderes. Dette er søknadspliktig siden plombering brytes. Søknader og utbedringer skal utføres av autorisert fagfolk.

7-4 Andelseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

(1) Andelseier forplikter seg til å holde yttervegg mellom bolig og balkong/uteareal i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter kun plikt til å male vegg, "tak", dvs undersiden av overliggende balkong samt innsiden av balkongrekkverk med sedvanemessig mellomrom i den farge som borettslaget fastsetter. Maling fås ved henvendelse til styret.

Borettslaget har ansvaret for reparasjon og utskiftning av panel på veggen

7-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Borettslaget har videre ansvaret for nødvendig utskiftning av brannslukningsapparat.

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

7-6 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-7 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, dekker andelseier selv egenandelen

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

(a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

(b) medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4) Andelseiere i 4 etasje gjøres særskilt oppmerksom på at vegg mellom stue og kjøkken i fjerde etasje er bærevegg (på grunn av taket). Det er ikke lov å fjerne denne, jfr (3). (En slik endring krever også tillatelse fra kommunen)

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

(a) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(c) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(d) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

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

(f) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(6) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår

(a) Andelseier må ikke pigge opp rør i baderomsgulv. (Dette krever søknad).

(b) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtroms normen

(c) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(d) Skriftlig melding må sendes borettslaget før slike arbeider igangsettes

8-2 Felles ventilasjon

a) Borettslaget har felles ventilasjon opp til tak.
Det er to avtrekk i den enkelte bruksenhet, et fra kjøkkenet og et fra badet.
Anlegget er ikke bygget for mekanisk ventilasjon, kun naturlig ventilasjon.

b) Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for felles installasjoner, her under ventilasjonssystem.
Andelseier er ansvarlig for daglig vedlikehold og utskifting av ventilator.

c) Andelseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.
Andelseier må heller ikke tildekke ventilasjon på kjøkken/grovkjøkken og bad.

d) Andelseier kan ikke montere elektrisk vifte på ventilasjonsavtrekket fra badet.
Opprinnelige avtrekksluker på bad og kjøkken må ikke sperres.

e) Før kjøkken og/eller baderomshette byttes, plikter andelseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.

8-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8-4 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller eller loft, eller boder i bygningens i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 (6) omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.
Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, leskjermer, svømmebasseng, trampoliner mv.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, jfr punkt (1) kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11, jfr punkt 9-4

9-2 Vilkår

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

(a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk el i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

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

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

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

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

(h) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(k) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

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

(l) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 9-2 ovenfor.

9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

9-5 Plattinger på særareal

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på særareal tilhørende boliger i 1 etasje, jfr punkt 10 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde ut til borettslagets hekk.

Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges inn i hekk eller utover felles gangveier, veier, fellesområder etc.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en høyde på 49 cm over bakken.

(d) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet kan gå inn i bygning over dette området. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting må tas vekk.

Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.

9-6 Utvendig solskjerming/Markiser

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer verandaens bredde.

(b) Utformingen skal ikke bryte med stilen til borettslaget. Det er bare mulig å bruke «tradisjonelle» markiser.

(c) duken skal være kappestil stripete hvit og grå, eller stripete lyse grå og grå (kan ha en tynn hvit stripe mellom fargene) eller heldekkende grå.

9-7 Ladepunkt for el-bil på felles parkeringsplass

Det er etablert ladeplasser for andelseierne på p-plassen-

Her må andelseieren tegne abonnement med firma Elaway AS

(1) Borettslaget har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.

Alle andelseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til borettslagets gjeldene avtale og leverandør. Andelseier tar selv kontakt med leverandør.

(2) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

a. energi som benyttes til ladning
b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

(3) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer, jfr punkt 9-1.

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

10-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne med bruksenhet i første etasje har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareale.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

(2) Andelseierne har på boligens hageside midlertidig enerett til:

Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer.
Området har en lengde på 4x6 meter.

10-4 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 9

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig Området kan ikke benyttes for plassering av søppel og skrot

Busker, trær eller blomster skal ikke plantes slik at de kan forvolde skade på byggningsmassen.

Nærmere regler for vedlikehold, beplanting mv. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

10-5 Borettslagets og beboeres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

11. MISLIGHOLD

11-1 Mislighold
(1) 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.

11-2 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.

11-3 Fravikelse
(1) 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, jfr borettslagslovens § 5-23

12. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

12-1 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 forsinkelsesrenteloven.

12-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13. STYRET OG DETS VEDTAK

13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, og med en til tre varamedlemmer.

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

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

13-2 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) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

13-3 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:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
c. salg eller kjøp av fast eiendom,
d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. 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.

13-4 Representasjon og fullmakt

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

14. GENERALFORSAMLINGEN

14-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 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.

14-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 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.

(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).

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell 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

14-6 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

14-7 Stemmerett og fullmakt
(1) 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.

14-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 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.

15. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

15-1 Inhabilitet

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

15-2 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.

15-3 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.

16. MELDINGER M.V

16-1 Meldinger

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

16-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

17. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

17-1 Vedtektsendringer

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

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

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

17-2 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.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Refsnesalleen 5 Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 29.04.2026.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på ekstraordinær generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Refsnesalleen 5 Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Refsnes Fritidshus .

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 14

Fremlagte og godkjente fullmakter: 4

Totalt antall stemmeberettigede: 18

Fra Vansjø BBL møtte Ann-Kristin Johansen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Johansen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anne Kristin Karlsrud

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Varmepumpe krever 2/3 flertall

Forslag om å tillate innstallering av varmepumpe i borettslaget.

Dersom dette vedtas, blir dette nytt punkt i de nye vedtektene.

9-8 Varmepumper. Nytt punkt.

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av varmepumper på de vilkår som følger av punkt 9-8 med følgende tilleggsvilkår:

a) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.

b) Varmepumpa skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedelen skal ikke overstige 46 db.

c) Installasjon av varmepumpa skal utføres av autorisert firma og leverandøren skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også for remontering og nedmontering.

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

e) Varmepumper skal monteres på stativ på bakkenivå, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpa bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren. Varmepumpa skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjon i bygningskonstruksjonen. Varmepumpa skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og /eller skjemmende for bygningen.

f) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt, må andelseieren sørge for at dette ledes vekk fra huset.

g) Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom ytterveggen er fagmessig utført.

h) Andelseieren har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under arbeidet eller som seinere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpa. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpas utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpa er fjernet. Videre må andelseieren dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpa eller bruken av denne.

i) Andelseieren må på egen kostnad fjerne varmepumpa dersom det skulle være nødvendig i forbindelse med borettslagets vedlikehold og modernisering av bygningene. På samme måte må andelseieren bekoste remontering av varmepumpa.

j) Dersom varmepumpa fjernes, må andelseieren på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig eller forsvarlig stand.

k) Varmepumpa eies av andelseieren.

l) Styret kan ved brudd på reglene kreve varmepumpa fjernet for andelseierens regning.

Forslag til vedtak:

Varmepumpe tas inn som nytt punkt i reviderte vedtekter.

Nytt punk 9-8.

Vedtak: Forslaget falt 6 for 12 mot varmepumpe ikke tillatt De som allerede har montert varmepumpe får beholde disse, med sikkerene som er nevnt i sak 2.1.

2.2 Vedtekter krever 2/3 flertall Alle stemte for.

Styret i borettslaget har fått hjelp av advokat Morten Solberg til å utarbeide et nytt vedtekts sett for borettslaget.

Se vedlegg med nye vedtekter.

Dersom varmepumpe tillates, vil dette tas inn som nytt punkt 9-8 i de vedlagte vedtektene.

Vedtak:

· Alle stemte for nytt vedtektssett. Kort legges ved.

Ann Kristin Olsen
Møteleder

Anne Kristin Karlsrud
Protokollvitne

BYGNINGSSJEFEN I MOSS
BYGNINGSKONTROLLEN

B. jnr. 565/64

År 1966, 8.2. ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende

Eiendommen: Refsnesalleen 19A-E 1/2000

Eier: Moss Boligbyggelag

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Utvendige galler for ventilasjonsåpninger mangler.
2. Puss rundt kjellervinduer gjenstår.
3. Terskelpartiet for inngangsdører er ikke ferdig.
4. En del defekte fasadeplater må skiftes ut.
5. Årsaken til isdannelse rundt nedløpsrør og i gesimser i søndre gavl må bringes på det rene og eventuelle skader utbedres. Bygningskontrollen må underrettes om hva som er årsak til skadene.
6. Det må treffes øyeblikkelige forholdsregler mot istappdannelsen ved takrenner og balkonger på østveggen.

Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til

Etter skjønn meddeles herved/~~kan ikke meddeles~~

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Bygningskontrollen i Moss, den 10.2.1966.

(underskrift.)
bygningssjef

bygningsinspektør

Kopi til: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder).
Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

Ved synsforretning skal det fremlegges:
1. 1 sett fullstendige tegninger. (Er det foretatt forandringer fra de approberte planer skal dette være inntegnet på tegningene, evt. erstattet med nye tegninger.)
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

500 x 3 12-60 KSt

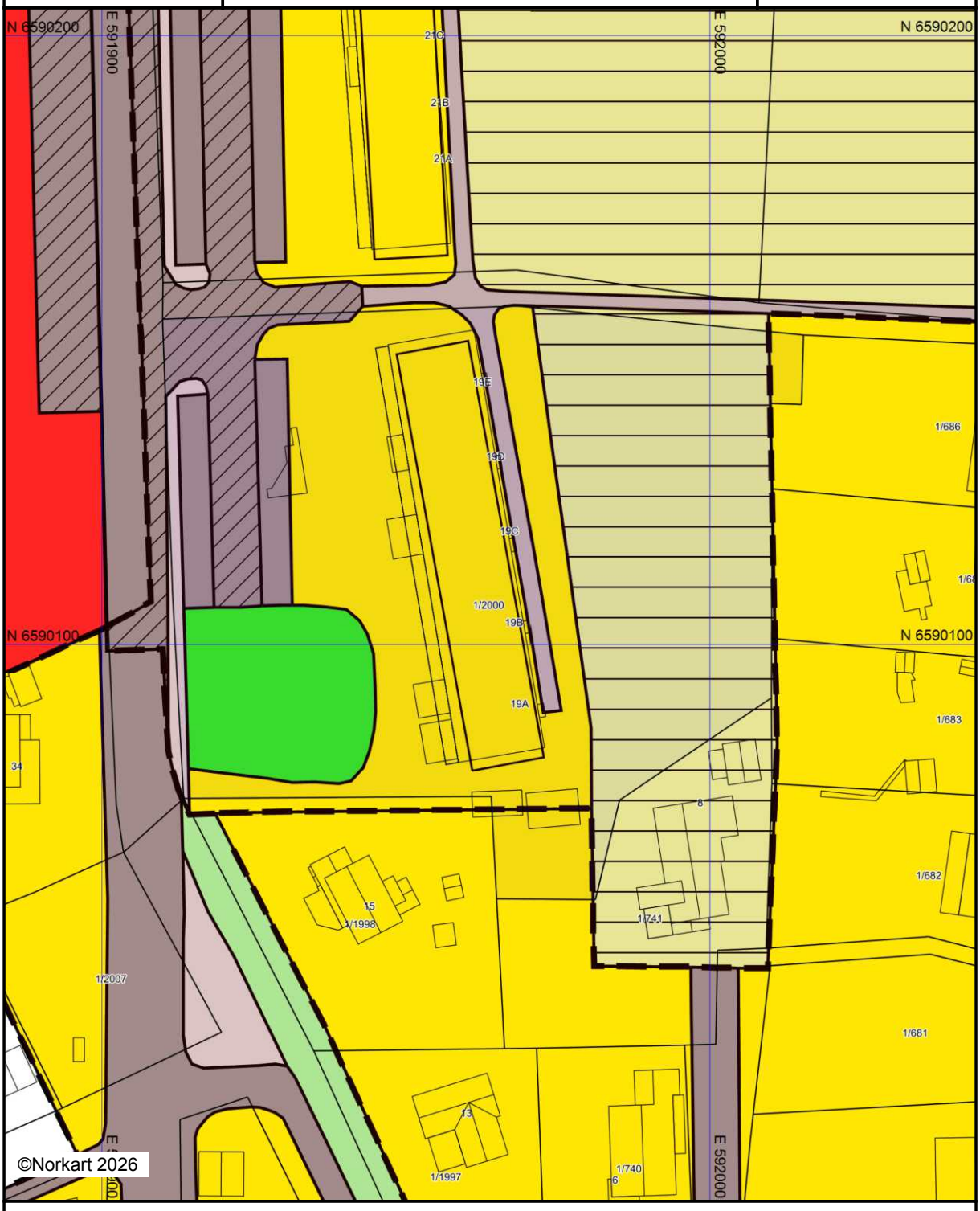
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2000
Adresse: Refsnesalleen 19A
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

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



I følge approbasjon av 24.2.1965 fra Det Kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartement.

469/63

BYGN JOURNAL NR

- 1 MARS 1965

SAK NR

DATO 11.3.65

Reguleringsplan for Nesøya.

V e d t e k t e r.

§ 1. Ved utbygging av Nesøyområdet tillates maksimalt 6 blokker som vist på planen, med inntil 8 etasjer samt underetasje.

§ 2. På området av Nesøyområdet skal bebyggelsen følge de høydetyper som er vist på planen, hovedsakelig 7 og 8 etasjer. For 7 etasjes hus tillates saklig utnyttet når terrenget gjør det mulig, jfr. vedtekt for Nesøya til bygningsloven § 104.8.

§ 3. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

§ 4. Industri og verkstedor tillates ikke.

§ 5. Husene skal gis en godkjennes av bygningsmyndighet.

§ 6. Det gater og plasser skal gjerdene avsluttende gjennomføres ensartet fortrinnsvis i form av beplantning.

§ 7. Unntak fra disse vedtekter kan tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

---oOo---

BYGNINGSLOVEN 89/48 REGULERINGSSJEFEN I MOSS
BYINGENIØREN J. nr. 488/49 MOSS

11

Avskrift av **V E D T E K T E R**

i forbindelse med bebyggelsesplan for eiendommen Refsnes skog og Refsnes Gods, og Kronen i Moss.

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer.

2. Våningshusene legges i slikt forhold til de regulerte veger som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessig avstand oppnås, kan mindre utbygg på våningshuset tillates foran byggflukten, når det ikke gis større framspring enn 2 meter og ikke oppføres i mere enn 1 etasje.

3. Garasjens størrelse må ikke overskride 18 m². Plaseres garasjen i kjelleren bortfaller retten til frittstående garasje eller garasje utført som tilbygg til våningshuset.

4. Mot gater og plasser skal gjerdene avsnittsvis gjennomføres ensartede. Innvendig i kvartalene oppsettes gjerdene av netting. Gjerdenes høyde skal være ca. 1 meter.

5. Husenes farger må godkjennes av skjønnhetsrådet.

6. Unntakelser fra disse bestemmelser (unntatt for punkt 5) kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor den i bygningsloven og de for alminnelige bygningsvedtekter for Moss opptrukne ramme.
For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelig bygningsvedtekter for Moss.

Riktig avskrift bekreftes:

Kjell Rigdal

Stadfestet 13.07.1949

Dok.nr. 5325 Dagbokført 12/11 1965
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Kjøpekontrakt istemplet av h.r. adv. Galtung for kr. 695.-. Lm 29/8-65

S k j ø t e

Tinglyst avvist

Undertegnede direktør Olav Fjeld skjøter og overdrar herved til Moss kommune

Refsnesalléen 19 i Moss.

Kjøpesummen utgjør kr. 67.381,20 - sekstisyvtusentrehundreogåttienkroneregtyveøre - som er avgjort på omforenet måte.

Den solgte eiendom er i henhold til opprettet kjøpekontrakt påheftet følgende klausula:

Arealet som ikke kan deles kan bebygges med hus inntil 3 etasjer. Bebyggelsen skal tegnes av arkitekt.
På arealet må ikke drives gårdsbruk, gartneri, håndverksmessig eller industriellt bedrift, forlystelsessted, danselokale e.lign., bevertning, utsalg, utskjenkning eller handel av noen som helst art, hotell, pensjonat eller forsamlingslokale. Lignende bestemmelse er inntatt for de fleste av de parseller som er solgt fra Refsnes, dog med forbehold om at hovedbølets eier kan gjøre unntagelser fra disse regler.
Kjøperen plikter å sette gjerde om sin parsell. Støter tomten til annen utskilt og solgt byggetomt av Refsnes, har hver av parselleierne halv gjerdeplikt. Mot hovedbølet har parselleieren hel gjerdeplikt. Gjerdet må ikke være over 1.10 meter høyt, og der må ikke oppsettes tett bord-eller plankegjerde.
Støter tomten til inngjerdet nabotomt som er solgt av Refsnes overtar parsellens eier det fremtidige vedlikehold og fornyelse av halvdelen av gjerdet. Han plikter å refundere vedkommende nabo halvdelen av gjerdets verdi som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene fastsettes av byingeniøren i Moss.
Moss kommune er berettiget til å dispensere for gjerdeplikten mellom Refsnesalleen 19 og Refsnesalleen 21 og 23.
Kjøperen har rett til etter anvisning av hovedbølets eier å føre vannledning eventuelt over nabotomt frem til sin tomt.
Parsellens eier må finne seg i at vann-, kloakk, elektriske- og telefonledninger føres over parsellen uten erstatning, dog således at etter eventuell foretatt graving blir grunnen igjen satt i samme stand som før.
Hovedbølets eier har rett til å påby hugging eller kupering av trær som stenger utsikten for bakenforliggende tomter.
Beplantningen bør av parselleieren anlegges på sådann måte at

høyden kan holdes så de bakenforliggende hus kan se over beplantningen. Ved håndhevelse av bestemmelsene i nærværende punkt må iakttas Moss Bystyres vedtak av 4.9.1962, jfr. vedtak av 30.6.1938.

Opparbeidelse og vedlikehold av vei til parsellen er hovedbølets eier uvedkommende.

Kjøperen har gjort seg kjent med de vedtekter som er fastsatt for eiendommen Refsnes skog og Refsnes gods samt Kronen i Moss.

Der vil ikke bli tillagt parsellen noen særskilt rett til badestrand eller båtfeste, men badestranden gnr. 11. bnr. 30. vil kunne stå til fri avbenyttelse for parsellkjøpere av Refsnes.

Direktør Olav Fjeld og/eller etterfølgende eiere av Refsnes har deg ingen forpliktelse til å holde badestranden i ren og ryddiggjort stand.

Kjøperen er kjent med at der på hovedbølet drives restaurant, badeetablissement, campingutleie samt drift av sandtak.

Sådann fortsatt virksomhet vil parselleieren måtte finne seg i.

Parsellkjøpere har således ved nærværende skjøte ikke erverver noe krav på hovedbølet hva angår hovedbølets videre utnyttelse.

Moss, 14. september 1965.

Olav Fjeld.

Herved bekreftes at direktør Olav Fjeld egenhendig i mitt nærvær har undertegnet foranstående skjøte. Samtidig bekreftes at han er over 21 år.

Moss, 14. september 1965.

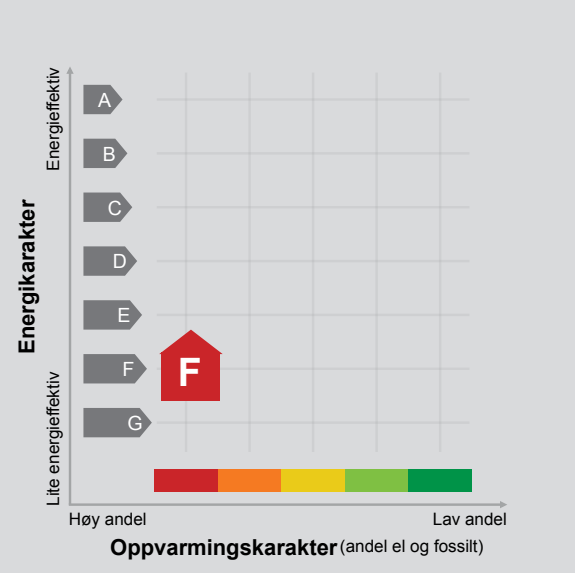
Jens Fr. Galtung.

høyesterettsadvokat.

STATENS KARTVERK

ENERGIATTEST

Adresse	Refsnesalleen 19A
Postnummer	1518
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2000
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145667380
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-132709
Dato	09.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Refsnesalleen 19 A, 1518 Moss
Gnr. 1, Bnr. 2000, andelsnr. 3 i Ukjent, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260118

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Vedlegg