PRIVATMEGLEREN
MOSS

REFSNESSKOGEN 44F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Grunnkart

Ferdigattest

Reguleringsplankart

Regulering

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
REFSNESSKOGEN 44 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 13.06.2025

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: Andreas Karlsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Refsnesskogen 44 F, 1512 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 1 BNR 2080 FNR 0 SNR 41 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS REFSNESSKOGEN 2

Verdivurdert til

8 900 000

243 490	9 143 490	84 662
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	11 m²	0 m²	47 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	6 227
Formue	59 902
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Refsnesskogen 42 F 109 m² 1981 1. etg 2 sov			23.04.2025	7 800 000	**8 300 000**	245 243	8 545 243	**78 397**
2	Refsnesskogen 34 E 109 m² 1976 1. etg 3 sov			18.02.2025	7 600 000	**7 700 000**	246 965	7 946 965	**72 908**
3	Refsnesskogen 38 C 158 m² 1976 2. etg 2 sov			15.04.2024	9 900 000	**9 450 000**	258 570	9 708 570	**61 447**

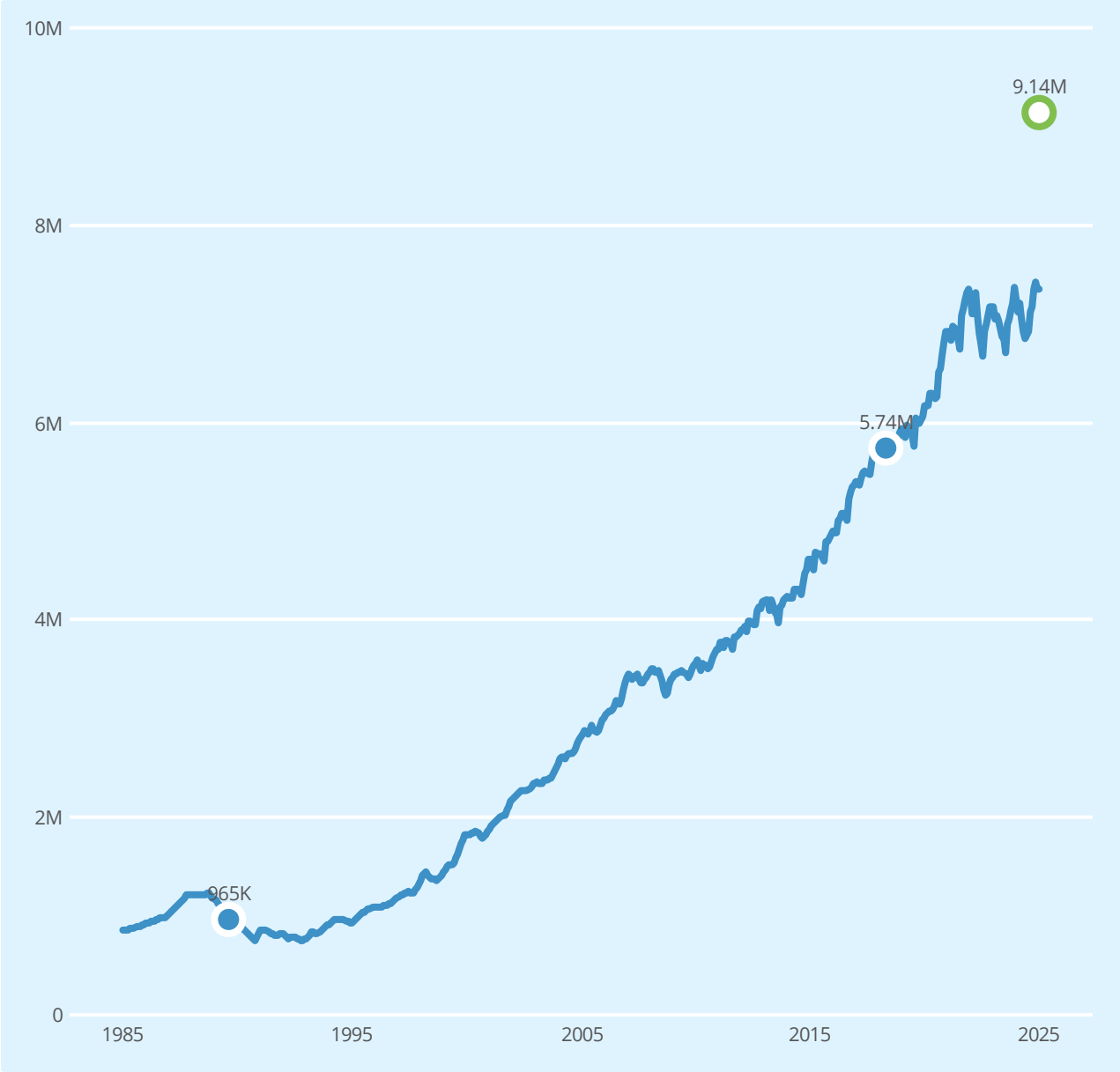
Dette er en stor og innholdsrik selveierleilighet, beliggende i spektakulære omgivelser med flott utsikt over Oslofjorden og flotte turområder rett utenfor døren. Det som virkelig skiller denne leiligheten fra de fleste andre i sameiet, er den lekre utførelsen, de nøye utvalgte materialene og den trappefrie adkomsten – her går du rett inn fra bakkeplan. Hele leiligheten ble revet ned til reisverket og bygget opp på nytt i 2019, med ny planløsning tegnet av Østavind Arkitekter AS. Arbeidet ble utført og styrt av Byggmester Svenberg AS.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.09.2018	10.09.2018	18.10.2018	5 150 000	5 450 000	292 289	5 742 289	1
01.09.1989		01.09.1989	-	965 000	-	965 000	
13.06.1985		13.06.1985	-	800 000	-	800 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MOSS kommune nå

208
leiligheter til salgs

4.3M

4 112 000 Prisantydning i snitt

3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Leiligheter solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

223
leiligheter solgt

4 056 000 Prisantydning i snitt

4 039 000 Salgspris i snitt

4.0M

Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

84 662 Refsnesskogen 44 F
Totalpris 9 143 490

53 726 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

47 957 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Refsnesskogen 44F , 1512 MOSS

MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 2080, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1855 **Referansenummer:** TZ8387

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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.

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Terrasseblokk fra 1981.
Terrasseblokken har en av Jeløyas flotteste beliggenhet med unik utsikt til Oslofjorden og flott turterreng rett utenfor døren.
Aktuelle leilighet ligger i 1 etg
Dette bidrar til lett adkomst og ingen trapper.
Hele leiligheten ble revet ned til reisverket og bygget opp på nytt i 2019.
Ny planløsning ble tegnet av Østavind Arkitekter AS
Arbeidet ble utført og styrt av Byggmester Svenberg as.
Leiligheten holder høy standard med nøye utvalgte materialer og løsninger.
En biloppstillingsplass i garasjeanlegget.
Muligheter for å installere elbil-lader.
Stor bod i nederste etasje.

Utdrag av tilstand:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjonen på badet samtidig er ikke membran hevet ved dørene som ett alternativ til manglende fall.
I henhold til TEK 17:
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vinduene på kjøkkenet og ene soverommet subber i karmen.
Litt slitasje på de samme vinduene.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Kun forsert lufting via terrassedører i stuen og vinduet på ene soverommet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Terrasseblokk - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Gå til side

Blokka er antatt fundamentert til fjell og faste masser i et skrående terreng.
Bærekonstruksjon i betong med innfeldt bindingsverk med utvendig liggende kledning på langveggene.
Gavlveggene er forblendet med teglsteinsmur.
Flatt tak antatt tekket med sarnafil eller papp.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ett nytt vindu på soverommet mot flislagt balkong.
Trekarmer.
Utvendig el-styrt screen på vinduet mot balkongen.
Branndør av typen EI 30 inn til leiligheten.
Stor skyvedør i stuen.
Enkel terrassedør på kjøkkenet.
Utvendig el-styrt screen på skyvedøren i stuen.
Fra stuen og ene soverommet er det utgang til en flislagt terrasse.
Glassrekkverk.
El-styrt markise.
Fra kjøkkenet er det utgang til markterrasse.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er belagt med en-stavet parkett og fliser i naturstein i hallen, gangen, kjøkkenet og toalettrommet.
Vegger og tak med sparklet malte overflater.
Spilevegger i hallen og videre inn på kjøkkenet.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har elementpipe.
Vedovn i stuen.
Innvendige massive dører med en kjerne av spon.
2-fløyet skyvedør inn til gangen ved badet.
Dørene fra Knudsen Dørfabrikk AS
Garderoberom med innredning mellom ene soverommet og badet.
Plassbygget garderobeskap på det andre soverommet.
Skyvedørsgarderobe i gangen ved badet.

Felles trappeoppgang.
Trappegangen er flislagt.

VÅTROM

Gå til side

Badet ble bygget opp fra bunn av i 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser(marmorfliser).
Mosaikkfliser i dusjsonen.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt(marmor).
Mosaikkfliser i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
2 sluk i rommet.
Stort delikat bad med vegghengt wc, plassbygget servantskap, speil, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med takdusj og hånddusj.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stuen og inn mot badet.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken.
Steinplate.
Slette fronter.
2 vitrineskap med lys.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, kombi mikroovn/komfyr og stor induksjonstopp.
Frittstående kjøl/frys.
Alle hvitevarene er fra Miele.
Komfyrvakt
Kjøkkenøy.
Nedfelt stikkontakt i benken på kjøkkenøya.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Røroshetta.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Fliser av naturstein på gulvet.
Toalettrommet har vegghengt wc, servantskap og speil med lys.
Vannstoppesystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er plassert på kjøkkenet.
Automatsikringer.
Kursene er fordelt på 25/16 og 15 amp.
Varmekabler i hallen/gang, bad og toalettrom ellers varmefolie på de øvrige rommene.
Portelefon med kamera.
Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

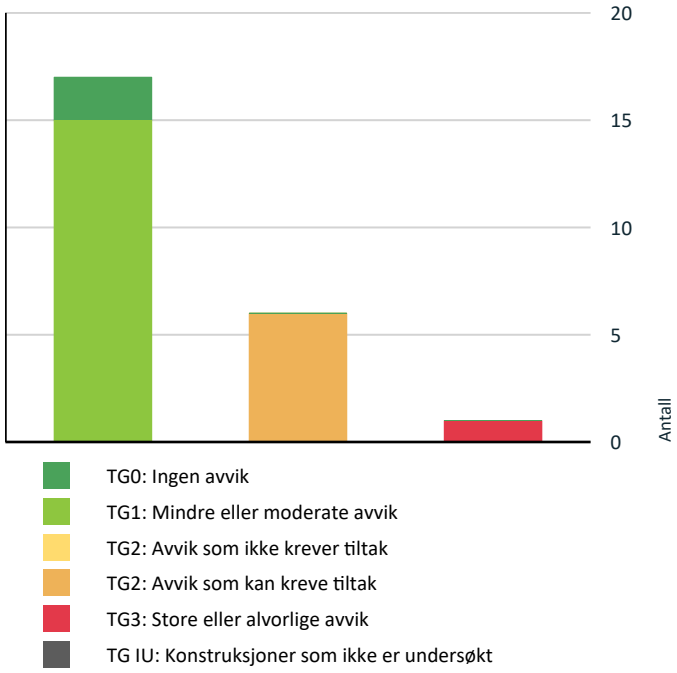
Terrasseblokk

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

Opprinnelige tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Hele leiligheten ble ombygget i 2019.
Det ble laget nye tegninger av Østavind Arkitekter AS

Sammendrag av boligens tilstand

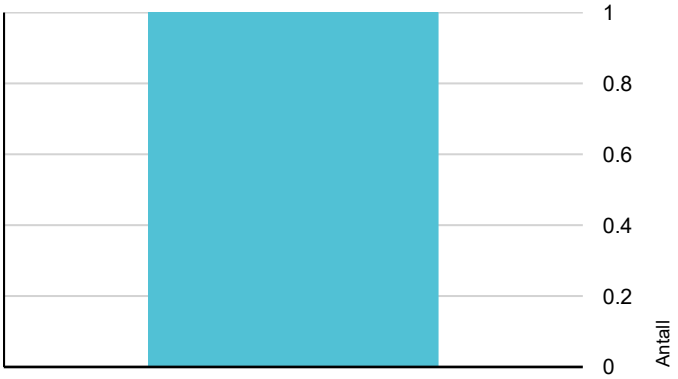
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.”

Oppsummering av avvik

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

Terrasseblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TERRASSEBLOKK



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Leiligheten har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Hele leiligheten er renovert og ombygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ett nytt vindu på soverommet mot flislagt balkong.
Trekarmer.
Utvendig el-styrt screen på vinduet mot balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduene på kjøkkenet og ene soverommet subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.


Eldre vinduer på kjøkkenet.


Nytt vindu på soverommet ved stuen.

TG 1 Dører

Branndør av typen EI 30 inn til leiligheten.
Stor skyvedør i stuen.
Enkel terrassedør på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Utvendig el-styrt screen på skyvedøren i stuen.



Branndør inn til leiligheten.



Stor skyvedør med utvendig el-styrt screen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen og ene soverommet er det utgang til en flislagt terrasse.
Glassrekkverk.
El-styrt markise.
Fra kjøkkenet er det utgang til markterrasse.



Flislagt terrasse ved stuen og ene soverommet.



Utsikten fra terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med en-stavet parkett og fliser i naturstein i hallen, gangen, kjøkkenet og toalettrommet.
Vegger og tak med sparklet malte overflater.
Spilevegger i hallen og videre inn på kjøkkenet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



En-stavet parkett.



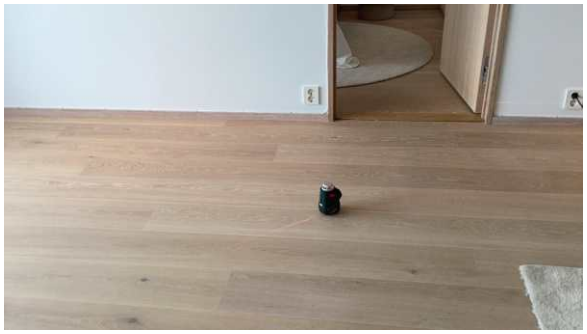
Fliser av naturstein.



Merke i gulvet i stuen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Ingen spesielle skjevheter.

TG 1 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe.
Vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Vedovnen i stuen er fra 2019.



Det mangler plate under sotluken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige massive dører med en kjerne av spon.
2-fløyet skyvedør inn til gangen ved badet.
Dørene fra Knudsen Dørfabrikk AS

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Massive dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderoberom med innredning mellom ene soverommet og badet.
Plassbygget garderobeskap på det andre soverommet.
Skyvedørsgarderobe i gangen ved badet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble bygget opp fra bunn av i 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser(marmorfliser).
Mosaikkfliser i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Taket er malt.
Downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Marmorfliser på veggene.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt(marmor).
Mosaikkfliser i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

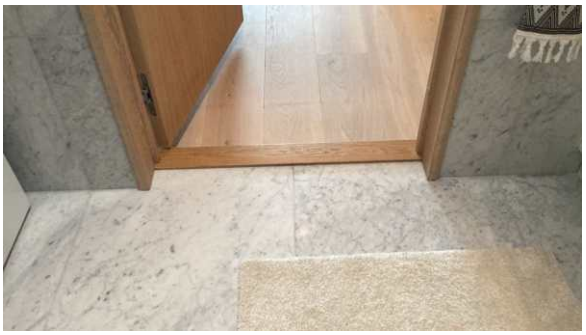
Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjonen.
I henhold til TEK 17:
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

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

Anbefaler oppkant på membran ved dør.



Fall på gulvet i dusjsonen og flatt gulv utefor dusjsonen.



Ikke oppkant på membran ved dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

2 sluk i rommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Sluket i dusjen.



Klemt membran i sluket.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Stort delikat bad med vegghengt wc, plassbygget servantskap, speil, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med takdusj og hånddusj.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på nederste skuffefronter.
Sokkel på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sokkelen på innredningen vil være utsatt for vannsøl på gulvet.
Det er ikke behov for strakstiltak.



Plassbygget innredning.



Dusjnisje med takdusj.



Litt avskalinger i bunn av frontene på innredningen.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stuen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom stuen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken.
Steinplate.
Slette fronter.
2 vitrineskap med lys.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, kombi mikroovn/komfyr og stor induksjonstopp.
Frittstående kjøl/frys.
Alle hvitevarene er fra Miele.
Komfyrvakt
Kjøkkenøy.
Nedfelt stikkontakt i benken på kjøkkenøya.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning fra 2019.



Godt med skap og benkeplas.



Kvalitets hvitevarer fra MIELE

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Røroshetta.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Fliser av naturstein på gulvet.
Toalettrommet har vegghengt wc, servantskap og speil med lys.
Vannstoppesystem.

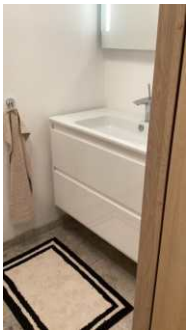
Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun forsert lufting via terrassedører i stuen og vinduet på ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er plassert på kjøkkenet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Kursene er fordelt på 25/16 og 15 amp.
Varmekabler i hallen/gang, bad og toalettrom ellers varmefolie på de øvrige rommene.

Tilstandsrapport

Portelefon med kamera.

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.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt el-anlegg i hele leiligheten.
   Arbeidet er utført av Moss Elektro og Din Elektriker.

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?
    Nei

Tilstandsrapport



Nytt sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

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

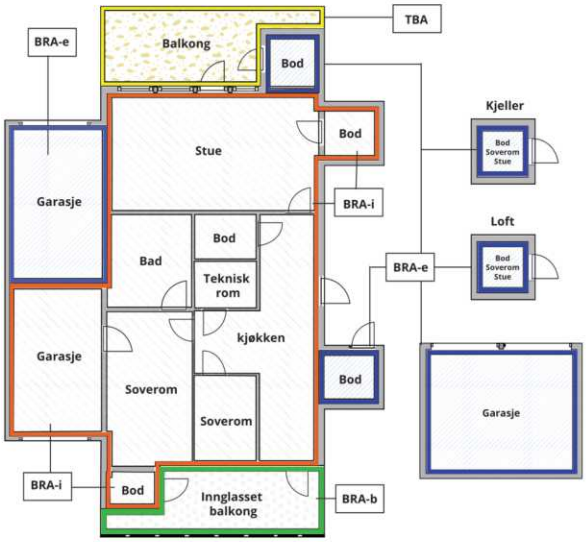
Hva er måleverdig areal?

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 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

Terrasseblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	108	3		111	47
Kjeller		8		8	
SUM	**108**	**11**			**47**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Hall, Kjøkken, Soverom, Gang, Toalettrom, Bad, Garderobe, Soverom 2, Stue	Bod på terrassen	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Hele leiligheten ble ombygget i 2019.
Det ble laget nye tegninger av Østavind Arkitekter AS

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Terrasseblokk	108	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Bente Brokstad Herlofson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2080		41	72908 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Refsnesskogen 44F

Hjemmelshaver
Herlofson Bente Brokstad

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Refsnes Terrasse	1 / 81	Vansjø Boligbyggelag	971248890

Felles formue
Kr. 59 902 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 243 490 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med flott beliggenhet på Jeløy i Moss kommune med panoramautsikt til Oslofjorden.
Sameiet ligger i et rolig og naturskjønt område på Jeløy.
Flott utsikt til sjøen.
Du har fine turmuligheter samt flere badestrender i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med asfalt, belegningsstein, plen og div beplantning.
Det er varmekabler i gangveien helt opp til garasjeanlegget.
Unik utsikt fra tomten.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av terrasseblokker samt eget garasjeanlegg.
Den aktuelle leilighet ligger i 1 etg.
Dette bidrar til lett adkomst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82377929			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/TZ8387

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250157

Selger 1 navn
Bente Brokstad Herlofson

Gateadresse
Refsnesskogen 44F

Poststed	Postnr
MOSS	1512

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250157

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele leiligheten ble strippet ned hva gjaldt vegger og gulv. Ny rominndeling og pigging av rør til kjøkken, bad og WC-rom som alle fikk ny plassering. Arbeidet ble ledet av Byggmester Thore Svenberg, Årvollskogen 42, 1529 Moss. Han ordnet med faglærte når det gjaldt elektriker, rørlegger, maler, peis/pipe, snekker. Kun innredning på store bad og lite soverom ble spesiallaget og stedtilpasset av Tex, Strandberg trevare, Postboks 92, 1751 Halden.

Arbeid utført av: Bravida Moss

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele leiligheten ble som nevnt tidligere strippet ned hva gjaldt vegger og gulv. Ny rominndeling og pigging av rør til kjøkken, bad og WC-rom som alle fikk ny plassering. Arbeidet ble ledet av Byggmester Thore Svenberg, Årvollskogen 42, 1529 Moss. Han ordnet med faglærte når det gjaldt elektriker, rørlegger, maler, peis/pipe, snekker. Alt når det gjelder el ble nytt i forbindelse med oppgraderingen/ombyggingen.

Arbeid utført av: Moss Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Moss Elektro. Se eller nærmere beskrivelser over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke ladeboks, men ladetilkobling finnes så boks kan bestilles.

Document reference: 116250157

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasse utenfor kjøkken har fått nytt tredekke utført av Svenberg og det er laget dør mot hovedinngang fra denne terrassen av Strandberg trevare, 1751 Halden
Arbeid utført av	Byggmester Thore Svenberg, Årvollskogen 42, 1529 Moss

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250157

Tilleggskommentar

Det vil bli ettersendt detaljert informasjon om ombyggingen/oppussingen/oppgraderingen av leiligheten som ble utført etter at jeg kjøpte og overtok leiligheten i oktober 2018, både utført arbeid og betaling for alt arbeid og materialer. Beløpet kom på ca 3,3 mill. Kjøpesummen på leiligheten var kr 5 450 000 pluss omkostninger slik at samlet sum kom på kr 5 607 522 totalt. Det vil si at leiligheten ble betydelig oppgradert. Det er en fellesgjeld på hver leilighet i sameie. Når jeg kjøpte leiligheten var den pr. 16.08.2018 på kr 292 289.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250157

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Brokstad Herlofson	cb144860873c05a6971a8 6d6a8a6bddc165c3d51	04.01.2026 11:07:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250157

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

Eiendomsmegler Moss

Deres ref.: 116250157 Vår ref.:74/41 Moss 3/6-25

VEDR.: REFSNESSKOGEN 44 F I SAMEIET REFSNES TERRASSE I MOSS KOMMUNE MED ORG.NR.971 248 890
SEKSJON NR.41 MED HJEMMELSHAVER: BENTE BROKSTAD HERLOFSEN

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 82377929 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.6.227,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr.0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 2.769,-, utgifter kr 18.066,- og annen formue: kr 59.902,-. Gjeld pr d.d. er på kr 243.490,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr *3/6 kr 19.722.709,-.*

Merk: Sameiets 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.

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

Konferer med styreleder i sameiet: Norman Lorentzen
Epost styret: refsnesterrasse.bs@mittvbbl.no

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

Rente Pt.: 7,15 %**.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 2.053,-, hvorav renter utgjør kr.1.452,- og avdrag utgjør kr.601,-.
Lånets løpetid: **2042**.
Lånenr. 61188237893. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos sameiets bankforbindelse.

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER FOR

SAMEIET REFSNES TERRASSE

Vedtatt på årsmøte 18. juni 2020

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er: **Sameiet Refnes Terrasse**

1-2 Sameiets formål:

Ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen i Moss kommune.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontor er i Moss kommune

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr, 1/bnr 2080 i Moss kommune i fellesskap. (Sameie).

Sameiet består av 81 leiligheter.

Den enkelte bruksenhets avgrensing med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæringen og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler med eksklusiv bruksrett kan omfatte utvendige boder, terrasser, balkonger, forhager og parkeringsplass i garasje-hus mm.

For seksjonene er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Alle seksjoner har samme sameierbrøk.

2-2 Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eier-seksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge og pantsette sin egen seksjon. Fra 1. januar 2020 er korttidsutleie lov i inntil 60 døgn i året, maks 30 døgn sammenhengende. All korttidsutleie skal imidlertid rapporteres til styret fortløpende.

3-3 Eierskiftegebyr, meldeplikt ved overdragelse og utleie

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

(2) Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.
Lovens § 63a gir forretningsfører adgang til å ta 4 x rettsgebyret. Avtalen varer til en av partene sier den opp.

(3) Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleieavtaler. Leiers navn, telefonnr. og e-postadresse skal oppgis.

(4) Seksjonseier plikter også å påse at leier forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og uten godkjenning fra styret. Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8.

(4) Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med formåle. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven paragraf 21.

(5) Årsmøtet 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 sameiets husordensregler.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter hund og katt.
En seksjonseier som ønsker å holde flere enn 2 dyr må søke sameiet om samtykke til dette, før anskaffelse. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere *flere* dyr, og at et slikt dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

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

a) Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overenstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter. Reptiler, slanger, edderkopper og andre eksotiske dyr er ikke tillatt i sameiets område.

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

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 sameiets eiendom.

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

f) Alle katter som beveger seg fritt ute skal kastreres/steriliseres, og ha halsbånd slik at det tydelig vises at den har en eier. Halsbåndet skal være av en slik art at det har en selvutløser, slik at katten ikke setter seg fast. Ref Mattilsynet, veiledning om katter.

g) Kun årsmøte kan fastsette tilleggsvilkår.

h) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge andelen og fravike boligen, jfr Sameiets vedtekter paragraf 10.

5 PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

Sameier har i dag 2 garasjeanlegg med til sammen 82 plasser, hvorav hver seksjon har en parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel.
Sameiet har i tillegg utvendige parkeringsplasser.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller at Sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret. Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål. Snuplasser er ikke parkeringsplasser, og disse er merket med «Parkering Forbudt»-skilt. Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.

(2) Parkeringsplasser utgjør en del av Sameiets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål benyttes til hensetting av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene. Begrenset adgang til overdragelse og utleie

(1) Hver seksjon har tilvist en parkeringsplass som tilleggsdel i sameiets felles garasjeanlegg.

(2) Parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddel.

(3) Utleie av parkeringsplass kan kun finne sted mellom seksjonseiere, og styre informeres om hvem som disponerer plassen. Utleie til andre enn seksjonseiere er ikke tillatt.

5-4 Kostnader og vedlikehold

Det er Sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkerings-anlegget, se punkt 6-2.

5-5 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser (inklusive ladepunkter el-bil)

Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, inklusive ladepunkt for el-bil, er fastsatt i punk 8-5.

5-6 Bytte av parkeringsplass

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene og i garasjene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseiere kan skriftlig avtale å bytte parkeringsplass seg i mellom. Avtalen skal ved et salg av seksjonen overleveres ny eier. P-plassen skal merkes om, og styret skal informeres om et slikt bytte.

6 VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenhetensamt tilleggsdeler med eksklusiv bruksrett. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealer og fellesanlegg forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) Inventar
b) Apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring og koblingsboks for porttelefon anlegg
i) Ytterdører og vinduer, inklusive glass
j) Kjøkkenventilator
k) Vannrør og ventilasjonskanaler fra og med første stoppekran/tilkoblingspunkt.

(2) Seksjonseieren skal 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. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkongen/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. Eierseksjonslovens paragraf 34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet

a) Stamledningsnettet for vann og avløp fra avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
b) Ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.
c) Tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene. Sameiet må bekoste eventuelle skader som måtte påføres sameier etter gjennomføring av ovennevnte.

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

(4) Hvert 5.år skal Sameiet sørge for rensing av felles ventilasjonskanaler.

(5) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. Eierseksjonsloven paragraf 35.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid (minst 2 uker) og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av Sameiets forsikring

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

7 MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7-1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen på vilkår av at:

a) Tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødige måter.

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

c) Tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjonen

d) Tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles anlegg/installasjoner som ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike, jfr punkt 6, eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

e) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Ventilasjonssystem/Ventilator

(1) Alle enheter har identisk sentralavtrekk med avtrekk på bad. Ventilator for omluft er plassert på kjøkken. Alle bruksenheter har identisk peisavtrekk.
Sameiet har vedlikeholdsansvaret for fellesinstallasjoner, her under ventilasjonssystem.
Seksjonseier har vedlikeholdsansvar her under utskiftingsansvaret for kjøkkenventilator. Jfr. punkt 6-1.

(2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.

(3) Dersom seksjonseier skal bytte ut ventilator, jfr punkt 6-1, må denne byttes ut med en ventilator med tilsvarende funksjon.

(4) Før ventilator byttes, plikter seksjonseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.

(5) Installasjon av ny kjøkkenventilator skal utføres av autorisert firma.

(6) Det er ikke tillatt å føre avtrekk fra kjøkkenventilator gjennom yttervegg.

7-3 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer(moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser mv)

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på noen annen måte endre boligens boder i kjeller, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten Sameiets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en seksjons innvendige tilleggsarealer.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slike arealer som en del av boligens boareal uten styrets godkjenning.

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

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

a) Moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3

b) Fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og (9).

8 ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (Moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten Sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven paragraf 49.
Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering av paraboler eller andre antenner, sol-/vindavskjerming (gjelder ikke markiser), utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting /endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc.

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendige tilleggsareal med eksklusiv bruksrett.

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner paragraf 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår

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

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

b) Når en seksjonseier har fått samtykke ved et eget vedtak eller ved generelt samtykke, får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

c) Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse, også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres til opprinnelig stand.

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

e) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

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

g) Arbeidet betales av seksjonseier.

h) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

i) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

j) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på Sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeidet utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

k) Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller senere, som følge av arbeidene.

l) Samtykke til annet enn ombygninger og påkostninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

m) Seksjonseier er kjent med at årsmøter til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med eksklusiv bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

n) Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

o) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre Sameiet ved vedlikeholds-arbeider som Sameiet skal utføre etter punkt 6-, herunder tilretteleggelse for adkomst.

p) Seksjonseier aksepterer at denne kan bli pålagt, på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning Sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig. Dette gjelder også de- og re-montering av tiltak (installasjoner/utstyr) tidligere seksjonseier har montert.

q) Seksjonseier 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 seksjonen til.

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal, skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 0.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. For øvrig gjelder vilkår fastsatt i vedtektenes 6-2.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne, må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.
Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.
b) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad om behovet opphører, med mindre annet er særskilt avtalt.
c) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad når seksjonen overdras ny eier, med mindre annet er særskilt avtalt.

8-5 Ladepunkt for el-bil

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere ladepunkt for el-bil på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Ladepunkt for el-bil skal monteres på den aktuelle seksjonens parkeringsplass.
b) Installasjon av ladepunkt skal utføres av autorisert firma, og leverandør skal være sertifisert. Det skal foreligge samsvarserklæringer med kopi til styret. Dette gjelder også ved de- og re-montering.
c) Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle gjennomføringer gjennom yttervegger.
d) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra el-rom fram til og med ladepunktet.
e) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunkt, med henvisning til blant annet brannfare.
f) Seksjonseier skal betale for eget strømforbruk i hht. Husordensreglene.
Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning Sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier besørge eventuell remontering.
g) Dersom tiltaket fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
h) Tiltaket eies av seksjonseier.

8-6 Plattinger på bygningenes inngangsside, dvs. fellesareal med ekskl. bruksrett.

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Seksjonseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighetens forside. Seksjonseier er kjent med at dersom sameiet skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at plattingen må tas vekk. Seksjonseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom sameiet må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.

9 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom seksjonseierne (lik sameierbrøk).

(3) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte: seksjonseier:

a) Eiendomskatt
b) Innboforsikring
c) Strømforbruk i egen seksjon i hht. Husordensreglene
d) Kabel-tv og bredbånd utover grunnpakke

9-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et à konto beløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. À konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven paragraf 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet innen begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

10 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

10-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på vedtekter og husordensregler.

10-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven paragraf 38. advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

11 STYRET OG DETS VEDTAK

11-1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 styremedlemmer, (1 styreleder og 3 styremedlemmer herav 1 fra hvert hus) og 2 maksimalt 3 varamedlemmer.
Videre skal det velges en valgkomite på 3 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varemedlemmer og valgkomitémedlemmer velges for 1 år. Styremedlem, varamedlem og valgkomitémedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene. Vederlaget utbetales etterskuddsvis. Styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

11-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmen.
Står stemmen likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styreleder skal føre protokoll fra styremøtene, og protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal jevnlig informere seksjonseierne om aktuelle saker.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven, eller i vedtektene, er lagt til andre organer.

(2) Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(4) Endring av husordensregler kan kun vedtas av årsmøtet.

11-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen og avgjørelsen av noen spørsmål som en selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11-6 Representasjon og fullmakt

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller av styret, og med rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap.

12 ÅRSMØTET

12-1 Myndighet

Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne senest 8 uker før vedtatt årsmøtedato, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 Innkalling til årsmøtet

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på senest 14 dager før årsmøtet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn 8 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsfører. Innkallingen skjer skriftlig som elektronisk kommunikasjon, og i tillegg legges i den enkeltes postkasse.

(2) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(3) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12-2, 1.avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) Styrets eventuelle årsberetning
b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
e) Valg av styremedlemmer
f) Vederlag til styret
g) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
h) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.
i) Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet, og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.
j) At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-/, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være tilstede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

12-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møteleder behøver ikke være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12-7 Beretning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon 1 -en- stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmen likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg gjelder simpelt flertall.

Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i Sameiet.

b) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning. Samtykke til at formålet for 1 eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven paragraf 20 annet ledd annet punktum.

c) Endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskapet på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedelav de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo – eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

(1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen.
c) Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

12-12 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter Eierseksjonslovens § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for dem som opptrer ved eller som fullmektig

13 FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16 nr. 65, med ikrafttredelse 01.01.2018, 01.07.2018, og med endring 01.01.20

Moss, 01.06.2020.

Husordensregler / Utfyllende bestemmelser til vedtektene for
SAMEIET REFSNES TERRASSE
vedtatt i sameiermøte 22.03.2007
- Revidert 23.04.2013, 24.04.2014 og i sameiermøte 04.2015.
- Revidert punkt 5.5 etter styrevedtak juni 2016
- Revidert og vedtatt i ekstraordinært årsmøte 05.11.2019

1. Bruk av Bruksenheten

1.1.
Bruksenheten inkl. fellesarealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til skal brukes til boligformål.
Den må benyttes på en måte som ikke er til utilbørlig sjenanse eller ulempe for andre.
1.2.
Det må tas rimelig hensyn til naboer ved bruk av radio, TV, musikk-anlegg- og instrumenter og annet tilsvarende. Det skal normalt være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.Søn- ogHelligdagsfreden skal etterleves spesielt.
Ved fester og lignende hvor det kan forventes situasjon i strid med foranstående, skal naboer som kan bli berørt underrettes i forkant.
1.3.
På terrasser, balkonger og forhager skal det ikke foregå støyende eller støvende arbeider.
Det skal heller ikke bankes tepper, sengetøy, møbler osv.
Det er forbudt å lufte og henge ut tøy til tørk på balkonger og forhager mot adkomstveier
1.4
Boblebader ikke tillatt på terrasser, balkonger eller i forhager.
(Gjelder ikke boblebad installert før 23.04.2013).
1.5
Varmepumper, parabolantenner og andre tekniske installasjoner er ikke tillatt på fellesarealer, terrasser, balkonger eller forhager uten styrets godkjenning.
Skriftlig søknad med nødvendig informasjon skal sendes uoppfordret til styret.
1.6
Grilling på terrasser, balkonger og forhager er kun tillatt dersom det benyttes gass- eller elektrisk grill og Brannvesenets sikkerhetstiltak følges.
1.7.
Ved innsetting av ildsted må evt. stengt pipeløp åpnes. Montering skal meldes feiervesenet som også skal kontrollere dette. Melding skal også gis til styret.
Ved strømbrudd vil ikke mekanisk pipeavtrekk fungere og det oppnås heller ikke naturlig avtrekk i pipene. Det må derfor ikke fyres opp i peis/ildsted ved strømbrudd.
1.8
Kjøl-/fryseskap eller andre private elektriske apparater skal ikke tilkobles det elektriske fellesanlegget i fellesarealer inkl. kjellerboder og garasjer uten styrets godkjenning.
Skriftlig søknad med nødvendig informasjon skal sendes uoppfordret til styret for bl.a. fakturering av strømforbruk.
1.9
Seksjonseier har ansvar for all skade på egen bruksenhet, andres bruksenheter og fellesarealer som er forårsaket av eieren selv, person i dennes husstand eller andre han har gitt adkomst til boligen dersom skaden har skjedd ved forsett, uaktsomhet eller bruk i strid med bestemmelsene. Seksjonseier kan kreves for kostnader i slike saker.
Dersom slik skade dekkes av sameie skal seksjonseier dekke sameiets egenandel.

1.10
Avtrekksventilen på bad skal stå åpen hele året.
1.11
Det er ikke tillatt å lagre fyringsved eller annet utstyr inntil fasadevegger i forhagene eller på balkonger på plan 2.

2. Vedlikehold

2.1.
Eier av bruksenheten,inkl. fellearealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, har vedlikeholdsansvar for dette og skal utføre vedlikehold slik at den holdes i god og representativ stand og slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller kostnader for andre seksjonseiere eller sameiet.
Vedlikeholdet omfatter alle punkter i vedtektenes § 6.1.1 og 6.2.1 samt bygningsmessige konstruksjoner og tekniske felles-anlegg/installasjoner etter stoppekran for vann, hovedsikring for eget strømforbruk og tilkoblingspkt. for hhv. tele/porttelf./ventilasjon/TV.
Øvrig vedlikehold i Sameiet ivaretas av Sameiet.
Alle bygningsmessige konstruksjoner og fellesanlegg i Sameiet skal holdes tilgjengelig for Sameiet.
2.2
Terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser, og forhager (på bakkeplan) er fellesarealer, som i likhet med øvrige fellesarealer, skal vedlikeholdes i god og representativ stand.
Fellesarealet (blomsterbed) utenfor forhagene inngår også i dette vedlikeholdsansvaret.
Styret kan fastsette nærmere regler for hvordan disse arealer skal fremstå.
2.3
Sluk og avløp må holdes åpne.
Snø skal fjernes på terrasser og balkonger etter snøfall.
Det er ikke tillatt å bruke salt til tining av is.
2.4
Hver bruksenhet skal ha minst 1 stk. røykvarsler og 1 stk. 6 kg. brannslukningsapparat.
Seksjonseierne har ansvaret for at utstyret virker tilfredsstillende.
2.5
Hvis det oppdages veggdyr eller andre skadedyr hvor som helst i bygget, må det meldes til vaktmester eller styret.

3. Bygningsmessige endringer.

3.1.
Seksjonseier kan foreta bygningsmessige endringer i bruksenheten dersom dette ikke medfører fasadeendring eller endring av bærende konstruksjoner og tekniske fellesanlegg for vann, strøm, ventilasjon, porttlf., TV etc.
Ønskes slike endringer må dette forhåndsgodkjennes av Styret.
3.2.
Alt arbeid med vann, avløp, ventilasjon og elektriske installasjoner må utføres av faglig kvalifisert/ autorisert entreprenør og samsvarserklæring skal sendes uoppfordret til styret etter ferdigstillelse. Pigging i betongkonstruksjoner er forbudt.
3,3.
Større ombygginger som omfatter riving av vegger etc. må følge offentlige "rent bygg"- rutiner. Eier er ansvarlig for at entreprenører er inneforstått med detteog for at det velges løsninger som gir minst støy og støvplage.

Arbeider som skaper støymå kun foregå på hverdager i normal arbeidstid kl 0800-1600 og det skal alltid henges opp varsel i alle oppganger i det aktuelle huset, minst 2 dager i forveien.
På lørdager og søndager er denne type arbeid forbudt.
3.4.
Skader/følgeskader på egen eller annens bruksenhet og eller eiendom, f.eks. ved lekkasje fra baderom og lignende, er bruksenhetens eiers ansvar. Dette selv om arbeidet er utført av faglig kvalifisert/autorisert personell.

4. Bruk av fellesrom og fellesarealer.

4.1.
Barnevognerog rullatorer kan settes i inngangskorridor og sommermøbler kan oppbevares på avsatt plass i kjeller.
Alle andre private gjenstander skal oppbevares i egne boder.
4.2.
Syklerskal merkes og oppbevares innendørs, hhv.i sykkelrom/-stativ og på steder som er avsatt for slikt.
Sykler som ikke er i bruk skal fjernes fra området av eierne selv.
4.3.
Hovedinngangsdører og andre utvendige dører skal alltid være låst.
Lys i kjeller skal slukkes etter bruk.
De som åpner røykluker i trappegangene er ansvarlige for at de stenges.
4.4
Hver seksjonseier kan oppbevare maks. 1 stk. 11kg. Gassbeholder (Propan etc.) i godt ventilert terrassebod. Oppbevaring må ikke skje inne i bygningene.
4.5
Boder ved inngangene skal holdes ryddige og primært benyttes til oppbevaring av hageutstyr for fellesarealene.
4.6
Vann i utvendige kraner stenges av Sameietom vinteren.
4.7
De som benytter lekeplassen (husker og sandkasse) skal rydde etter barna, legge leker i sandkassen og søppel i avfallshuset.

5. Bilbruk og parkering

5.1.
Til hver bruksenhet er det tilknyttet en konkret bilparkeringsplass i Sameiets garasjehus.
Det er videre anlagt parkeringsplasser utvendig på terreng som primært er beregnet for besøkende.
Større kjøretøy, traller, hengere, bobiler, caravaner etc. skal ikke parkeres på Sameiets område.
5.2
Vegsystemet på området består av s.k. "kjørbare gangveier" med varmekabelsoner og snuplasser hvor kun nødvendig kjøring er tillatt.
Parkering på de kjørbare gangveier er kun tillatt for av-/påstigning samt hurtig av-/pålessing og det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for at egne gjester, håndtverkere etc. følger parkeringsbestemmelsene.
Det er spesielt viktig at kjøring på de kjørbare gangveier skjer med størst mulig aktsomhet og minst mulig fart.Maksimal hastighet på sameiets eiendom er 15 km/t.

Disse regler er etablert av miljømessige, trafikksikkerhetsmessige og beredskapsmessige grunner. Sameierne/beboerne er avsvarlig for at også deres besøkende overholder disse bestemmelser.

5.3.
Biler skal settes i garasjehus for ikke å legge beslag på utvendige parkeringsplasser. Plasseringen i garasjehuset skal være slik at den i minst mulig grad sjenerer eller skaper komplikasjoner for de øvrige brukerne. Den som disponerer plassen, skal holde orden på og omkring denne.
Garasjeporten skal alltid holdes låst. Plassen skal ikke brukes til lagring, utover dekk og annet utstyr som er knyttet opp mot bruk av bilen.
5.4.
Vask av bil og andre kjøretøyer er ikke tillatt på sameiets område.
5.5
Privat strømforbruk til

- El.bil,
- LadbarHybridbil,
- Motorvarmer og til
- Kjøl/frys i kjellerboder

som belaster Sameiet`s fellesabonnement faktureres den enkelte forbruker etter takster som til enhver tid fastsatt av styret
Den enkelte seksjonseier plikter å holde styret fortløpende oppdatert om hvilke ovennevnte strømforbruk som benyttes.
5.6
El.installasjonersom belaster Sameiets fellesabonnementet for ladingetc. skal forhåndsgodkjennes av styret og utføres forskriftsmessig av autoriserte entreprenører. Arbeidet bestilles og betales av den enkelte seksjonseier som sender samsvars-erklæring for utført arbeid til styret.

6. Husdyrhold

6.1.
Dyrehold er tillatt med styrets godkjennelse i henhold til Eierseksjonsloves § 19. 6. ledd.
For øvrig vises det til sameiets vedtekter.
Det forutsettes at eier rydder/rengjør etter egne og evt. dyr som gjester har med seg.
Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere i sameiet.

7. Renovasjon

7.1.
Avfallshuset er kun for sameiets husholdningsavfall som pakkes og kildesorteres i hht. retningslinjer fra Movar.
Avfall etter bygningsmessige arbeider, flytende avfall, innventarog annet grovt avfall som ikke er husholdningsavfall,skal ikke henlegges i avfallshuset, men skal fjernes fra sameiets område av eieren selv.
7.2
Hageavfall skal samles i sekker og settes utenfor avfallshuset.

Moss, 28.10.2019.



Innkalling

til

Ordinært årsmøte

i

Sameiet Refsnes Terrasse

Tirsdag 29.04.2025

Klokken: 18:00

Sted: Refsnes Fritidshus SA

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Refsnes Terrasse

Dato: Tirsdag 29.04.2025
Klokken: 18:00
Sted: Refsnes Fritidshus SA

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsoppgjøret for 2024

3 Driftsbudsjett for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker fra sameiere

- 5.1 Oppfølging av fuktproblematikken

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av 3 medlemmer til arrangementskomité for 1 år
- 6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsoppgjøret for 2024

3. Driftsbudsjett for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra sameiere

5.1 Oppfølging av fuktproblematikken

Følgende skal drøftes:

«Styrets plan for utbedring av skade og følgeskader i forbindelse med fuktproblematikk, og når utbedringen er planlagt gjennomført.»

6. Valg

Valgkomiteens innstilling i Sameiet Refsnes Terrasse 29. april 2025 ligger vedlagt innkallingen på side 22.

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 3 medlemmer til arrangementskomité for 1 år

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 14.04.2025

Sameiet Refsnes Terrasse/ Vansjø Boligbyggelag

RESULTATREGNSKAP 2024 Sameiet Refsnes Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		4 089 204	3 857 868	4 089 204	4 089 204
Andre driftsinntekter	2	1 985 212	1 792 760	1 983 640	1 982 340
SUM INNTEKTER		**6 074 416**	**5 650 628**	**6 072 844**	**6 071 544**
KOSTNADER					
Lønn	1	20 287	76 581	30 000	0
Styrehonorar		175 332	180 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift		27 582	36 178	29 610	25 380
Strøm		321 851	389 072	340 000	410 000
Renhold		136 361	139 449	140 000	146 000
Vedlikehold bygg		286 786	584 957	300 000	600 000
Vedlikehold VVS		228 386	129 956	120 000	80 000
Vedlikehold elektro		61 393	292 037	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		361 603	403 362	450 000	400 000
Revisjonshonorar	0	16 000	14 000	29 000	29 000
Forretningsførerhonorar		148 632	141 552	149 000	154 574
Andre konsulenttjenester		9 219	7 172	0	0
Årsavgift TV/Internett		493 307	466 657	485 000	520 000
Forsikringer		351 524	308 986	377 000	435 500
Kommunale avgifter		497 421	499 564	600 000	677 400
Andre driftskostnader		85 778	43 815	35 000	45 000
Leie vaktmester		554 553	349 178	340 000	390 000
SUM KOSTNADER		**3 776 014**	**4 062 514**	**3 704 610**	**4 192 854**
DRIFTSRESULTAT		**2 298 402**	**1 588 114**	**2 368 234**	**1 878 690**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		190 974	144 083	40 000	110 000
Rentekostnader		1 464 152	1 330 108	1 600 000	1 405 000
Utbytte Gjensidige		33 286	28 046	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 239 892**	**-1 157 979**	**-1 560 000**	**-1 295 000**
ÅRSRESULTAT		**1 058 510**	**430 134**	**808 234**	**583 690**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	430 134	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 058 510**	**430 134**	**808 234**	**583 690**

BALANSE 2024 Sameiet Refsnes Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		51 291	11 917
Andre restanser		7 162	0
Andre fordringer		668 837	714 141
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 214 424	955 246
Høyrentekonto		3 440 846	3 291 186
SUM OMLØPSMIDLER		**5 382 559**	**4 972 491**
SUM EIENDELER		**5 382 559**	**4 972 491**

BALANSE 2024 Sameiet Refsnes Terrasse

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-16 071 193	-16 071 193
Årets resultat		1 058 510	0
SUM EGENKAPITAL	**3**	**-15 012 683**	**-16 071 193**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	19 864 715	20 403 617
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 864 715**	**20 403 617**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 289	81 207
Leverandørgjeld		500 769	547 928
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		1 287	9 581
Offentlige avgifter		181	1 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		**530 527**	**640 067**
SUM GJELD		**20 395 242**	**21 043 684**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 382 559**	**4 972 491**
Pantestillelser		19 864 715	20 403 617

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Thor Villy Wollner Styreleder	John Ståle Halvorsen Styremedlem	Elisabeth B. Lorentzen Styremedlem

David Ole Mostad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**4 332 424**	**4 442 855**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 058 510	430 134
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-538 902	-540 565
B. Årets endring disponible midler	**519 608**	**-110 431**
C. Disponible midler UB	**4 852 032**	**4 332 424**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er i perioden utbetalt lønn til 2 personer.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	13 372	90 650
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	8 400	8 400
3603 Felleskostnader rehabilitering/oppgradering	1 963 440	1 693 710
Sum	**-1 985 212**	**-1 792 760**

Note 3 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboerne ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**61188237893**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000
Lånesaldo 01.01:	20 403 617
Avdrag i perioden:	538 902
Lånesaldo 31.12:	**19 864 715**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188237893	81	245 243	19 864 683

Resultat og balanse med noter for Sameiet Refsnes Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Refsnes Terrasse

Styreleder	Thor Villy Wollner (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Elisabeth B. Lorentzen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	John Ståle Halvorsen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	David Ole Mostad (sign.)	04.04.2025

Til årsmøtet i Sameiet Refsnes Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Refsnes Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 7. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-04-07 13:51

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Budsjett i år og neste Sameiet Refsnes Terrasse

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	11 800	10 500
FELLESKOSTNADER	4 089 204	4 089 204
LEIEINNTEKTER GARASJER	8 400	8 400
Felleskostnader rehabilitering/oppgradering	1 963 440	1 963 440
RENTEINNTEKTER	40 000	110 000
Sum inntekter	**6 112 844**	**6 181 544**
Kostnader		
GJELDSBREVLÅN	534 000	579 400
LØNN	30 000	0
STYREHONORAR	180 000	180 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	29 610	25 380
STRØM	340 000	410 000
RENHOLD	140 000	146 000
VEDLIKEHOLD BYGG	300 000	600 000
VEDLIKEHOLD VVS	120 000	80 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	100 000	100 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	450 000	400 000
LEIE VAKTMESTER	340 000	390 000
REVISJON	29 000	29 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	149 000	154 574
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	485 000	520 000
FORSIKRINGSPREMIER	377 000	435 500
KOMMUNALE AVGIFTER	600 000	677 400
ANDRE KOSTNADER	35 000	45 000
RENTEUTGIFTER	1 600 000	1 405 000
Sum kostnader	**5 838 610**	**6 177 254**
Resultat	**274 234**	**4 290**

HJORT

Styret i sameiet Refsnes Terrasse

Sendt per e-post til wollner@online.no, david.mostad@gmail.com, jon.halvorsen@primecargo.no, elisabeth.bjorsvik.lorentzen@nrk.no

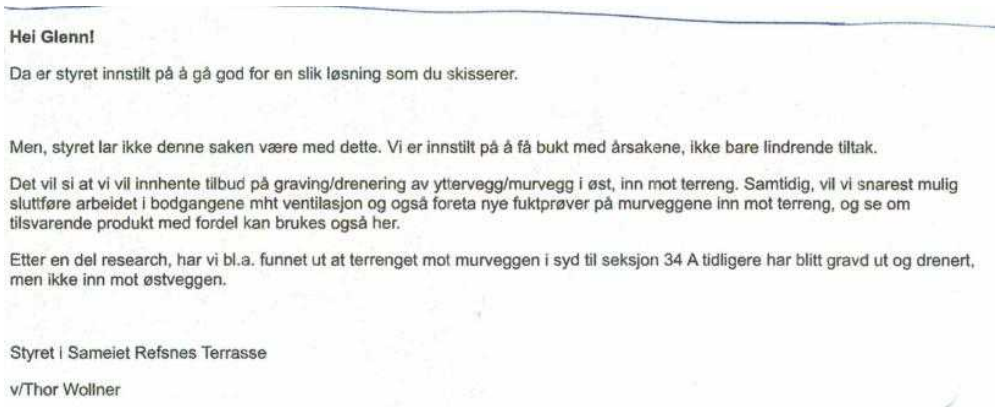
Vår referanse:	Deres referanse:	Ansvarlig advokat:	Oslo, 7. mars 2025
5136072.1		Gunn Cecilie Ringdal	

KRAV OM UTBEDRING AV FUKTPROBLEMATIKK I SAMEIET REFSNES TERRASSE

1 INNLEDNING

Advokatfirmaet Hjort bistår Glenn Lorentzen og Henriette Müller (heretter i fellesskap «Lorentzen»), eier av seksjon nr. 1, Refsnesskogen 34a, i Sameiet Refsnes Terrasse (heretter «seksjon 1/34a»). Bistanden gjelder krav om utbedring av fuktproblematikk som ble avdekket av Lorentzen første gang i 2023.

Etter det vi forstår, har sameiet erkjent ansvar for skaden. Til tross for at styret i lengre tid har vært kjent med at det må gjennomføres mer omfattende utbedringer for å få bukt med årsaken til fuktproblematikken, har styret ennå ikke sørget for slik utbedring. Vi viser bl.a. til denne e-posten datert 17. september 2023, fra styrets leder:



Hei Glenn!

Da er styret innstilt på å gå god for en slik løsning som du skisserer.

Men, styret lar ikke denne saken være med dette. Vi er innstilt på å få bukt med årsakene, ikke bare lindrende tiltak.

Det vil si at vi vil innhente tilbud på graving/drenering av yttervegg/murvegg i øst, inn mot terreng. Samtidig, vil vi snarest mulig sluttføre arbeidet i bodgangene mht ventilasjon og også foreta nye fuktprøver på murveggene inn mot terreng, og se om tilsvarende produkt med fordel kan brukes også her.

Etter en del research, har vi bl.a. funnet ut at terrenget mot murveggen i syd til seksjon 34 A tidligere har blitt gravd ut og drenert, men ikke inn mot østveggen.

Styret i Sameiet Refsnes Terrasse

v/Thor Wollner

Lorentzen har etter dette jevnlig purret på styret, uten at saken har hatt noen fremgang. På denne bakgrunn har Lorentzen sett seg nødt til å søke juridisk bistand i saken. Videre kommunikasjon bes derfor rettet hit.

Etter at vi har redegjort kort for saksforholdet (pkt. 2.1), redegjør vi kort for det rettslige utgangspunktet (pkt. 2.2). Avslutningsvis bes det om at saken settes på innkallingen til og behandles på neste årsmøte, samt vår frist for tilbakemelding (pkt. 3).

2 ÅRSAK TIL FUKTSKADER MÅ UTBEDRES OMGÅENDE

2.1 Kort om saksforholdet

Lorentzen oppdaget fuktproblemene i forbindelse med totalrehabilitering av sin nyervervede seksjon/leilighet i august 2023. De varslet umiddelbart til styret om veldig høye fuktverdier i bakveggen. Styret innhentet da en egen rapport fra Fuktstopper AS. Rapportens funn er så vidt Lorentzen kjenner til, ikke meldt til sameiets forsikringsselskap eller gjort kjent for hele sameiet. Rapporten forelå 04.09.2023:

Bilag 1: 04.09.2023 Skaderapport, Fuktstopper AS

Når det gjelder årsaksforholdet, konkluderte Fuktstopper AS med at:

> «Det antas at hovedårsaken til fuktproblematikken i veggkonstruksjon av mur i kjeller er kapillært fuktoppsug i konstruksjon fra grunn samt trolig noe kapillær fuktinntrenging fra sideliggende terreng. Kapillært fuktoppsug er et vanlig fuktproblem som ofte ignoreres. Står fundament og mur i fuktig grunn, eller påføres vann, transporterer murens kapillære krefter vann og fukt opp i mur/vegg.»

Rapporten sier ellers:

> «Det kapillære fuktproblemet er permanent. Om fukten ikke reduseres og konstruksjonen ikke fuktsikres, vil problemet kunne fortsette og gradvis øke, og fukten vil vandre videre opp/øke i veggkonstruksjon. Det anbefales å få kontroll over fuktproblematikken.»

Lorentzen fikk deretter utført behandling med Elaproof (beskyttende elastisk belegg) på bakveggen i egen leilighet etter tillatelse fra styret, men ellers har ikke styret fått gjennomført noen av de lovede eller anbefalte løsninger på sameiets fellesareal. Vi viser i denne forbindelse til ny e-post fra styrets leder datert 4. mars 2025, der det står:

> «Hei!
>
> Informasjon til alle seksjonseiere om høy fuktighet i murvegg mot terreng i hus 3.
>
> Styret har hatt stor fokus på fukt i murvegg mot terreng i boliger, i boder og i bodganger spesielt de siste 2 årene, og flere tiltak har blitt iverksatt med godt resultat, ref. tidligere utsendt informasjon.
>
> Det er også viktig at styret er åpen om de situasjoner som oppstår, og hvordan styret tenker å behandle det.
>
> Styret har tidligere blitt anbefalt av flere fagfolk, bl.a. Selvaag, Mesta og Fuktstopper AS om å fjerne inner-kledningen på murveggen i de bodene som har slik kledning, da kledningen

hindrer ar murveggen får puste og at det i seg selv kan skape grobunn for mugg og soppangrep.

De siste dagene er derfor kledningen fjernet i 3 boder, og det ble avdekket svært høy fuktighet i murveggen i spesielt den ene boden.

På den bakgrunn vil styret avvente ytterligere fjerning av kledninger, til vi får erfart hvordan vi best kan behandle den situasjonen som har oppstått i denne ene boden, som for øvrig står tom.»

Til denne e-posten, sendt ut til hele sameiet for kun tre dager siden, har vi derfor følgende spørsmål og innvendinger, slik beskrivelsen av saken over også vil vise:

- Hvilke tiltak med godt resultat er iverksatt?

- Hvilken informasjon om anbefalte tiltak er delt med sameiet tidligere?

- Hvorfor er det nå, to dager etter e-posten ble sendt, likevel igangsatt ytterligere fjerning av kledning i ytterligere boder?

Det bes om at anbefalinger gitt av fagfolk som Selvaag, Mesta og Fuktstopper AS utover rapporten vedlagt (bilag 1), gjøres tilgjengelig for sameiet på sameiets årsmøte og undertegnede. Videre bes det om at det også informeres om hva som skal gjøres med fuktproblematikken i seksjon 1/34 a som er en følge av øvrige funn som beskrevet i Fuktstoppers rapport (bilag 1).

Det presiseres at det ikke vil være tilstrekkelig å fjerne kledningen i bodene. Selve årsaken til skaden må utbedres, i tillegg til følgeskadene, slik styret tidligere har erkjent. Sameiet v/styret bør i den forbindelse innhente en oppdatert rapport fra Fuktstopper AS (eller tilsvarende selskap), hvis det ikke allerede foreligger, for å kartlegge dagens skadeomfang og utbedringsbehov. Rapporten bes oversendt hele sameiet og undertegnede.

2.2 Rettslige utgangspunkter

Som nevnt, forstår vi det slik at sameiet v/styret har erkjent ansvar for skaden og følgeskader. For ordens skyld presiserer vi at dette ansvaret påligger styret etter eierseksjonsloven § 33, jf. § 57.

Som det fremgår av lovkommentaren, gjelder vedlikeholds- og utbedringsplikten «*uten hensyn til hvor omfattende tiltak det er tale om å iverksette.* Videre fremgår det at *«verken styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikehold skal unnlates, og i nødsfall kan en enkelt seksjonseier utføre vedlikeholdet selv og kreve utgiftene dekket av de øvrige».*

Dette innebærer at utbedringskostnadene ikke er relevante for spørsmålet om vedlikehold/utbedring skal iverksettes eller ikke. Kostnadene skal dekkes av sameierne etter sameiebrøken. Det at slike kostnader kan oppstå, er en del av «risikoen» ved å eie bolig – i et bofellesskap.

I denne saken står Lorentzen utvilsomt overfor et såkalt nødstilfelle, hvor de i prinsippet kan iverksette utbedringstiltak selv, og deretter kreve kostnadene dekket av sameiet etter sameiebrøken. Dette kravet vil også være dekket av legalpanten etter § 31.

Ettersom at styret har brutt sine plikter etter § 33 – hvor formålet er å hindre at skade oppstår gjennom jevnlig vedlikehold, har også Lorentzen rett til å kreve erstatning for «tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene», jf. § 35.

I dette tilfellet må også sameiet v/styret sies å ha opptrådt uaktsomt, ved å unnlate å sørge for omgående utbedring, som dermed har ført til at skadeomfanget trolig har blitt større. I slike tilfeller har seksjonseier videre krav på erstatning for indirekte tap som vedkommende er påført som følge av dette, jf. § 35. Som styremedlem påløper det i tillegg et styreansvar, som innebærer at det enkelte styremedlem kan holdes personlig ansvarlig for uaktsomme handlinger og *unnlatelser* i sin utøvelse av styreververvet. Det er som nevnt uaktsomt å unnlate utbedring, noe det enkelte styremedlem kan holdes ansvarlig for.

3 AVSLUTNING

Det bes om tilbakemelding på dette brevet **i forkant av fristen for å få saker behandlet på sameiets årsmøte, det vil si senest den 14. mars 2025**.

Tilbakemeldingen må også redegjøre for hva som er styrets plan for utbedring av skade og følgeskader, og når utbedringen er planlagt gjennomført. Det bes om at dette forholdet nå tas på alvor, og gis høyeste prioritet i styret og på sameiets årsmøte. Det presiseres derfor at oppfølging av fuktproblematikken bes oppført som en sak i innkallingen til årsmøtet, for behandling der, jf. §§ 43 og 41.

Dersom styret stadig forholder seg passiv, ser Lorentzen seg nødt til å gå til rettslige skritt for å få gjennomført utbedringen. Det vil i så fall også bli aktuelt å gjøre styreansvar gjeldende, i tillegg til krav om erstatning for annet økonomisk tap, herunder Lorentzens advokatutgifter. Dette brevet utgjør dermed et søksmålsvarsel etter tvisteloven § 5-2. Søksmål må påregnes innen kort tid.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hjort AS

Gunn Cecilie Ringdal
Partner / Advokat
gurin@hjort.no

ADVOKATENE
PÅ ST. OLAVS PLASS AS

Advokat Gunn Cecilie Ringdal
Advokatfirmaet Hort
Pb 471 Sentrum
0105 Oslo

I kontorfellesskap:

Advokat Silje Elisabeth Stenvaag
Advokat Morten Solberg
Advokat Hans Marius Graasvold
Advokat Sigrid Broch
Advokat Per Herman Thori-Aamot
Advokat Åse Schei
Advokat Ida Pollan Thowsen
Advokat Alf-Erik Vollen
Advokat Elisabeth Brodtkorb

Oslo, 13. mars 2025

SAMEIET REFSNES TERRASSE – LORENTZEN

Det vises til Deres brev stilet til Sameiet Refsnes Terrasse datert 7 mars 2025.

Styret gjør oppmerksom på at styrets medlemmer er valgt av seksjonseierne til å opptre som deres representanter.

Seksjonseierne har gjennom sitt valg, gitt styret fullmakt til å forestå den løpende forvaltningen av eiendommen og administrasjonen av sameiet.

Seksjonseiernes kontroll av styrets arbeid skal etter lovens system finne sted på sameiets ordinære årsmøte.

Det er ikke meningen at seksjonseierne skal være involvert i de løpende beslutnings-prosesser. Det sier seg selv at en endeløs rekke årsmøter ville vært både ineffektive og tidskrevende. Ei heller skal en seksjonseier indirekte være med i beslutningsprosesser gjennom stadige henvendelser til styret (og således indirekte inneha styremedlems rettigheter uten tilsvarende plikter).

Det er med andre ord ikke meningen at et styre skal måtte ha en løpende dialog eller evaluering med hver enkel seksjonseier knyttet til gjennomføringen av styrets arbeid.

Dette innebærer videre at kritikk eller synspunkter på styrets utførelse av dette arbeid må fremføres på årsmøte.

De tillitsverv styrets medlemmer påtar seg vil man selvsagt forsøke å ivareta på best mulig måte. I dette valg ligger også en vurdering fra seksjonseiernes side om styrets medlemmer, med sine gode og dårlige sider er egnet til å opptre som deres fullmektiger og treffe avgjørelser på deres vegne.

Postboks 6878 St.Olavs pl, 0130 Oslo - Besøksadresse: St. Olavs Pl. 3, 5. etg
Tlf 2294 3210, Faks 2294 3219 E-post: solberg@advokatenmin.no
www.advokatenmin.no

Lorentzen har etter sin overtakelse av seksjon 34A ved gjentatte anledninger vist liten vilje til å forholde seg lojalt til øvrige eiere, dets tillitsvalgte og til å følge eierseksjonsloven og sameiets regelverk.

Lorentzen har også i eget skriv helt uten faktisk grunnlag anklaget øvrige seksjonseiere i hus 3 ved styret å ha opptrådt uaktsomt og truet med styreansvar. Dette utgjør et mislighold av Lorentzens forpliktelser som seksjonseiere i sameiet.

Sameierne er i felleskap ansvarlig for å holde felles eiendom i forsvarlig stand, jfr eierseksjonsloven § 33, jfr 4 l) og e). Dette ligger innenfor styrets ansvarsoppgave og er noe styrets medlemmer tar alvorlig.

Styret har avklart at fuktproblemet ikke er av en slik art at det har krevd umiddelbar oppgraving og drenering, da det skjer svært liten utvikling av mer fukt over 1 års tid.

Videre vises til utdrag i rapport av 10.2024 fra Fuktstopper AS (vedlagt):

«Det ble analysert akseptable/normale muggsoppforekomster på alle utførte luftprøver i hjørneleilighetene (også hos Lorentzen). Gjennomgående ble det målt tørre fuktkvoter for utførte fuktmålinger i oppbygde vegger og gulvlist, yttervegger mot terreng (målt fra romside). Det ble ikke funnet fuktskader og/eller -fuktkilder, eller misfarging som kan tyde på negativ biologisk aktivitet, i underetasjene.»

Det ble heller ikke visuelt funnet noen slike forekomster da Selvaag AS var på befaring høsten 2024.

Lorentzen skriver også i en e-post 11.10.2024: «Vi har aldri sagt vi har dårlig luft/ innemiljø, men vi kommer til å få dette om det ikke blir gjort noen tiltak med fuktighet i veggen. Da vil det bli helseskadelig innemiljø.»

Lorentzen valgte, som nevnt i varselet å utføre behandling med Elaproof (beskyttende elastisk belegg) på bakveggen i egen leilighet etter tillatelse fra styret. Det som ikke fremkom var at Lorentzen skriver videre «**Løsningen er mye rimeligere enn de fra soppkontrollen.** Håper på en rask tilbakemelding på dette». (Lorentzen fikk positiv tilbakemelding samme dag). Her sier jo Lorentzen selv at det er en god og rimeligere løsning, og setter forslagene fra Fuktstopper AS (soppkontrollen) til side.

Styret mottok et første oppgravingsforslag etter råd fra Selvaag datert 24.10.2024 (vedlagt). Arbeid som da ble antatt å være tilstrekkelig iht. forslag fra Selvaag ble i okt./nov. 2024 lagt inn i sameiets budsjett for 2025, i denne omgang med kr. 500.000.

3 lokale gravefirmaer som i 2 omganger har blitt engasjert av styret i år har nå kommet med sine erfaringer, betraktninger, råd og planer for gjennomføring, Dersom det ikke oppstår andre forhold, så vil disse befaringene resultere i en oppgraving av hele seksjonsbredden til 34A i sydenden, helt ned så langt det er mulig å grave, legge ny drenering, kjernebore i støttemur og legge drensrør ned mot bekk helt i sydenden av boligbygg 3. Resultatene herfra vil danne grunnlaget for evt. nye tiltak.
Styret vil nå gjennomgå anbudene som regnes å komme inn i løpet av uke 12, og foreta et valg. Plan for evt. oppstart er når entreprenør har anledning og vær og grunnforhold åpner for dette, sannsynligvis i mai måned.

Det presiseres for ordens skyld at det ikke har foreligget noe behov for helt umiddelbare tiltak utover det som er gjort til nå (ingen nødstilfelle).

Når det gjelder fukt i kjeller og boder er dette et helt annet forhold. Det er ikke noe krav til maksimal fuktgrense i kjeller eller i boder da det ikke er definert som oppholdsrom. Etter styrets mening vil sameiet over tid oppleve mindre fukt i disse områdene, ved om mulig søke å få lagt opp ytterligere ventilasjon.
Samtidig er kledningen på murvegg i bodene mot terreng i dag å anse som feil- og risikokonstruksjon mht. fukt og muggsopp, og må følgelig fjernes. For å avhjelpe mulig kortvarig fukt i begrensede soner som følge av dette, vil det bli utplassert avfuktere.

Som svar på spørsmål i det tilsendte «varselet», om betegnelsen «Godt resultat», så er det en riktig og dekkende betegnelse for alt arbeidet som tross alt er nedlagt de siste 2-3 årene innenfor dette omfattende og krevende området. Mulig det burde stått, som ment «flere tiltak har blitt iverksatt for å kartlegge fuktproblematikken, ventilasjonen i bodgangene er kartlagt og forbedret, det har vært og er mye fokus på et mer bevisst forhold til nødvendig ventilasjon/innluft i boligene og også rens av alle ventilasjonskanaler.»

Det nevnes videre i «varselet» noe med følgeskader og skadeomfang, og registrerer at det her bør innhentes en oppdatert? rapport for å kartlegge dagens skadeomfang og utbedringsbehov. Styret er usikker på hva som konkret menes med følgeskader og skadeomfang, og hvordan disse evt. kartlegges. Hvis det siktes til evt. fuktskader på tøy eller annet som er oppbevart i bod, så går det på seksjonseiers innboforsikring.

Det er også uklart for undertegnede om nest siste avsnitt i Deres brev skal forstås som et forslag til årsmøte. Om dette er tilfelle så må forslaget konkretiseres, inneholde forslag til vedtak og sendes styret innen 15. mars 2025.

Med vennlig hilsen
Morten Sølberg
advokat

PLAN FOR ARBEID I FORBINDELSE MED FUKTPROBLEMATIKK I HUS 3

Styret viser til tidligere utsendt historikk og omfang på fuktproblematikken. En plan for videre arbeid så langt styret kan se, fremkommer nedenfor.

1. Arbeidet med å rive kledningen på murvegg mot terreng i hus 3, 2.U. er snart ferdig.
2. Før fjerning av kledningen, ble det utplassert 3 midlertidige mindre avfuktere, og som manuelt har blitt tømt om enn litt uregelmessig, så har de fungert rimelig etter hensikten. Alle utplasserte hygrometre viser nå ca. 60 % rf. i kjellerganger og boder, hvilke er godt innenfor det akseptable, slik styret erfarer.

3. Oppgraving av 1 hel seksjonsbredde + mulig ytterligere ca. 2 meter nordover på østsiden, helt i sydenden av hus 3. Planene er grave så langt ned som mulig, rive støttemur og støpe ny, drenere ut hele partiet og føre drensrør ned mot bekk, isolere murvegg med styrofoam/grå isopor. Oppgravd masse blir midlertidig lagret syd på fotballbanen/rundkjøringen. Ventelig vil arbeidet ta ca. 14. dager. De som bruker inng. 34, må i denne perioden benytte inng. 36 og gå via 1.u. etg.
   Antatt oppstart i uke 19, men varsel om endelig dato sendes ut så snart den er fastsatt.

4. I og med at den midlertidige avfuktingen ikke er permanent eller tilstrekkelig, så foregår det i disse dager planlegging og anbud ifb. installasjon av permanent og effektiv avfukting av kjelleretasjen i 2.U. Avfukterne vil produsere tørr luft og føre fuktig luft ut via kanaler. Installasjonen vil ventelig skje i løpet av mai måned. Noe støyende arbeider vil det bli pga. kjerneboring i betong, men det blir varslet i god tid.

Styret

Valgkomiteens innstilling på i Sameiet Refsnes Terrasse 29. april 2025

Thor Wollner har, etter 7 år som sameiets styreleder meldt fra at han av helsemessige årsaker må avslutte sitt engasjement 1 år før valgte periode er over.

SAK 1:
Flertallet i valgkomiteen, Johnny Reklev og Reidun Bachke, innstiller da følgende:

Ny styreleder:
Lise Helga Hansen innstilles som ny leder, i første omgang for den gjenstående perioden, med mulighet for forlengelse. Hun vil presentere seg selv på møtet.

Tillitsvalgte ellers:
Hus 1.
Styremedlem: David Mostad, på gjenvalg
Vara: Morten Ruud
Valgkomite: Johnny Reklev

Hus 2.
Styremedlem: John Ståle Halvorsen, Ikke på valg
Varamann: Stian Øversjøen
Valgkomite: Reidun Bachke

Hus 3.
Styremedlem: Rune Rist Grorud
Varamedlem: Bjørn Erik Skaaland
Valgkomite: Janne Kristiansen

Arrangementskomite:
Hus 1: Lena Jørgensen
Hus 2: Henrik Hanzek
Hus 3: Anne Brynildsen

Johnny Reklev (sign.) og Reidun Bachke (sign.)

SAK 2:
Mindretallet i valgkomiteen, v/ Fredrik Kase innstiller følgende:
Hus 3:
Styreleder Lise Helga Hansen, ekstern, 1 år.
Styremedlem Henriette Muller 34 A, 2 år.
Varamedlem Bjørn David Larsen, 42 C, 1 år.
Valgkomite: Fredrik Kase, 40 E, 1 år

Arr. komitemedlem Anne Lise Brynildsen, 40 C, 1 år.
Vedrørende Hus 1 og 2 støttes flertallets innstilling.

Fredrik Kase (sign.)

MIN SIDE FOR BEBOERE I BORETTSLAG OG SAMEIER



Du er registrert som eier i et boligselskap forvaltet av Vansjø Boligbyggelag. På neste side finner du informasjon om hvordan du kan opprette Min side.

Hva er Min side og hva finnes her?

- **Min bolig:** Oversikt over felleskostnader og faktura. Søke og registrere utleie. Kontaktinfo til styret. Oversikt over andel fellesgjeld. Mulighet for å melde inn saker til årsmøte/generalforsamling mm.
- **Mitt boligselskap:** Oversikt over hvem som sitter i styret. Digitale oppslag fra styret. Innkallinger og protokoller. Informasjon om populære temaer som styret har lagt ut. Årshjul, Booking av felleslokaler og utstyr mm.
- **Mitt medlemskap:** Medlemskort. Medlemsfordeler. Tilgjengelig bonus. Registrerte bankkort. Boliger på forkjøp.
- **Mitt boligbyggelag:** Nyheter og informasjon fra VBBL. Kurs og opplæring (beboerskolen).
- **Profil og samtykker:** Din registrerte kontaktinfo. Adresse. Kontonummer. Påloggingsinformasjon, med mulighet til å endre e-post, tlf. nr. og passord. Slette bruker.
- **Postkasse** (konvolutt).

Når du har opprettet Min side, tas du til **«profil og samtykker».**

VEILEDER TIL MIN SIDE

Elektronisk kommunikasjon knyttet til din bolig:

Vansjø Boligbyggelag publiserer forhåndsvarsel, innkalling og protokoll digitalt til Min side.
I tillegg publiseres annen viktig og nyttig informasjon. Eks årsoppgave og nyheter fra VBBL.
Styret i boligselskapet kan publisere digitale oppslag og temaer, samt sende meldinger (ikke SMS) fra styreportal til Min side.
Huker du av og reserverer deg mot elektronisk kommunikasjon her, vil du **ikke motta varsel** når VBBL eller styret legger ut viktige dokumenter og informasjon som gjelder din bolig.

Samtykke til elektronisk kommunikasjon knyttet til ditt medlemskap:

Ved å huke av, samtykker du til at boligbyggelaget kan sende deg nyhetsbrev, markedsinformasjon og tilbud på e-post, SMS og SOME, samt å bli oppringt av VBBL og våre samarbeidspartnere.
NB! Viktig å skille mellom forskjellen på disse to.

For opprettelse av Min side, benytt URL: https://vansjobbl.bbl.no/minside
For å kunne opprette Min side må VBBL ha registrert riktig tlf. nr. og/eller e-post på deg.

- Trykk på Opprett ny bruker
- Fyll inn e-post eller mobil
- Registrer passord (minimum 8 karakterer)
- Bekreft
- Du vil nå motta en kode på e-post eller mobil (4 siffer)
- Legg inn mottatt kode (fra e-post eller mobil) i registreringsbildet du har oppe
- Bekreft

Du kan nå logge inn. Vipps innlogging er også mulig. Lykke til!

Om du får feilmelding, kan det være at vi ikke har riktig informasjon på deg.
Kontakt oss:
Telefon: 95 26 62 00
E-post: post@vbbl.no

Åpningstider
Mandag-fredag: 09:00-14:30

Last ned vår App. Da får du Min side lett tilgjengelig.
Scann QR-koden med kameraet på mobilen din, eller gå manuelt inn i App store/Google play og søk opp appen: VBBL

App Store:

Google Play:

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Sameiet Refsnes Terrasse,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Refsnes Terrasse tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Utenfor avfallsboden på egen eiendom.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere tilstede: 31

Fremlagte og godkjente fullmakter: 18

Totalt antall stemmeberettigede: 49

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: David Mostad

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Valg

2.1 Valg av styreleder for 1 år

På ordinært årsmøte ble det ikke valgt ny styreleder.

Det må derfor avholdes et ekstraordinært møte der det velges ny styreleder for 1 år.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat: Norman Lorentzen i Refsnesskogen 42 F

Vedtak:
Valgt ble: Norman Lorentzen i Refsnesskogen 42 F

Styrets e-post: refsnesterrasse.bs@mittvbbl.no

Gjenstående i styret er:

- Styremedlem: Rune Rist Grorud
- Styremedlem: John Ståle Halvorsen
- Styremedlem: David Ole Mostad

- Varamedlem: Morten Ruud
- Varamedlem: Bjørn Erik Skaaland
- Varamedlem: Pål Stian Øversjøen

Anita Nesselquist

Møteleder

Protokollvitne



Innkalling

til

Ekstraordinært årsmøte

i

Sameiet Refsnes Terrasse

Tirsdag 20.05.2025

Klokken: 18:00

Sted: Utenfor avfallsboden på egen eiendom

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025 Sameiet Refsnes Terrasse

Alle sameiere i Sameiet Refsnes Terrasse innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 20.05.2025
Klokken: 18:00
Sted: Utenfor avfallsboden på egen eiendom

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Valg

2.1 Valg av styreleder for 1 år

På ordinært årsmøte ble det ikke valgt ny styreleder.

Det må derfor avholdes et ekstraordinært møte der det velges ny styreleder for 1 år.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat: Norman Lorentzen i Refsnesskogen 42 F

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 12.05.2025

Med hilsen Sameiet Refsnes Terrasse/

Vansjø Boligbyggelag

MIN SIDE FOR BEBOERE I BORETTSLAG OG SAMEIER



Hva er Min side og hva finnes her?

- **Min bolig:** Oversikt over felleskostnader og faktura. Søke og registrere utleie. Kontaktinfo til styret. Oversikt over andel fellesgjeld. Mulighet for å melde inn saker til årsmøte/generalforsamling mm.
- **Mitt boligselskap:** Oversikt over hvem som sitter i styret. Digitale oppslag fra styret. Innkallinger og protokoller. Informasjon om populære temaer som styret har lagt ut. Årshjul, Booking av felleslokaler og utstyr mm.
- **Mitt medlemskap:** Medlemskort. Medlemsfordeler. Tilgjengelig bonus. Registrerte bankkort. Boliger på forkjøp.
- **Mitt boligbyggelag:** Nyheter og informasjon fra VBBL. Kurs og opplæring (beboerskolen).
- **Profil og samtykker:** Din registrerte kontaktinfo. Adresse. Kontonummer. Påloggingsinformasjon, med mulighet til å endre e-post, tlf. nr. og passord. Slette bruker.
- **Postkasse** (konvolutt).

For opprettelse av Min side, benytt URL: vansjobbl.portal.bbl.no

- Trykk på Opprett ny bruker
- Fyll inn e-post eller mobil
- Registrer passord (minimum 8 karakterer)
- Bekreft

- Du vil nå motta en kode på e-post eller mobil (4 siffer)
- Legg inn mottatt kode (fra e-post eller mobil) i registreringsbildet du har oppe
- Bekreft

Last ned vår App. Da får du Min side lett tilgjengelig.

Scann QR-koden med kameraet på mobilen din, eller gå manuelt inn i App store/Google play og søk opp appen: VBBL

App Store:

Google Play:

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Sameiet Refsnes Terrasse,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinært årsmøte

Tirsdag 20.05.2025.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på ekstraordinært årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Refsnes Terrasse tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Refsnes Fritidshus SA.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 37

Fremlagte og godkjente fullmakter: 17

Totalt antall stemmeberettigede: 54

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: David Ole Mostad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jan E. Jørgensen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

3. Driftsbudsjett for 2025

Vedtak:
Tas til etterretning.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 200.000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra sameiere

5.1 Oppfølging av fuktproblematikken

Følgende skal drøftes:

«Styrets plan for utbedring av skade og følgeskader i forbindelse med fuktproblematikk, og når utbedringen er planlagt gjennomført.»

Protokolltilførsel fra Glenn og Henriette etter innlegg:
Ber om at styret/nytt styre engasjerer Vansjø boligbyggelag, ved teknisk etat for en faglig vurdering, samt at det må graves helt ned til grunn utenfor vår leilighet og bad.

Vedtak:
Styret jobber videre etter oppsatt plan.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Ingen valgt.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: David Ole Mostad

Valgt ble: Rune Rist Grorud

6.3 Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Morten Ruud

Valgt ble: Stian Øversjøen

Valgt ble: Bjørn Erik Skaaland

6.4 Valg av 3 medlemmer til arrangementskomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Lena Jørgensen

Valgt ble: Henrik Hanzek

Valgt ble: ingen valgt.

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Johnny Reklev

Valgt ble: Reidun Bachke

Valgt ble: Janne Kristiansen 40 stemmer, mot Fredrik Kas 14 stemmer.

Gjenstående i styre er:

Styremedlem, John Ståle Halvorsen, Valgt for 2 år på årsmøte 24.04.2024.

Styrets E-post: **refsnesterrasse.bs@mittvbbl.no**

Møteleder

Protokollvitne

Viktig informasjon i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter i Sameiet Refsnesskogen Terrasse

Det vises til gjeldene Husordensregler/utfyllende bestemmelser til vedtektene for Sameiet Refsnesskogen Terrasse –vedtatt i sameiermøte 22.03.2007 sist revidert 30.04.2015

Punkt 3. Bygningsmessige endringer er tydelig på hvilke begrensninger som det ligger i husholdningsreglene, når det gjelder endringer som seksjonseier kan foreta, knyttet til fasadeendring eller endringer i bærende konstruksjoner, tak, gulv eller faste vannavløps- eller elektroinnstallasjoner. Ønskes slike endringer må dette **forhånds godkjennes** av sameiets styre.

Vi er inne i en tid hvor det er et naturlig generasjonsskifte i Sameiet. Mange ønsker å flytte til vårt Sameie og har naturlig nok et sterkt ønske om å modernisere sin leilighet i forhold til dagens ønsker.

Dette er jo positivt for Sameiet, og følges reglene for bygningsmessige endringer så 'lever' alle med de ulemper som dette medfører i en kort tid.

Det er allikevel viktig å påpeke de begrensninger som det må tas hensyn til når det gjelder ønskede endringer. Dette gjelder særlig endring av bærende konstruksjoner og faste vannavløp og sluk. Dette kan medføre skade på bærende konstruksjoner og ikke minst skade på naboenes leiligheter.

Ved enhver ombygging av denne type må det først avklares med Sameiets styre på forhånd. Det forutsettes at planene for ombygging og valg av løsninger forelegges styret før arbeidet starter.

Det er viktig at selger gjør eiendomsmegler oppmerksom på dette, slik at misforståelser her unngås.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Refsnesskogen Terrasse

26.08.2015

Grunnkart

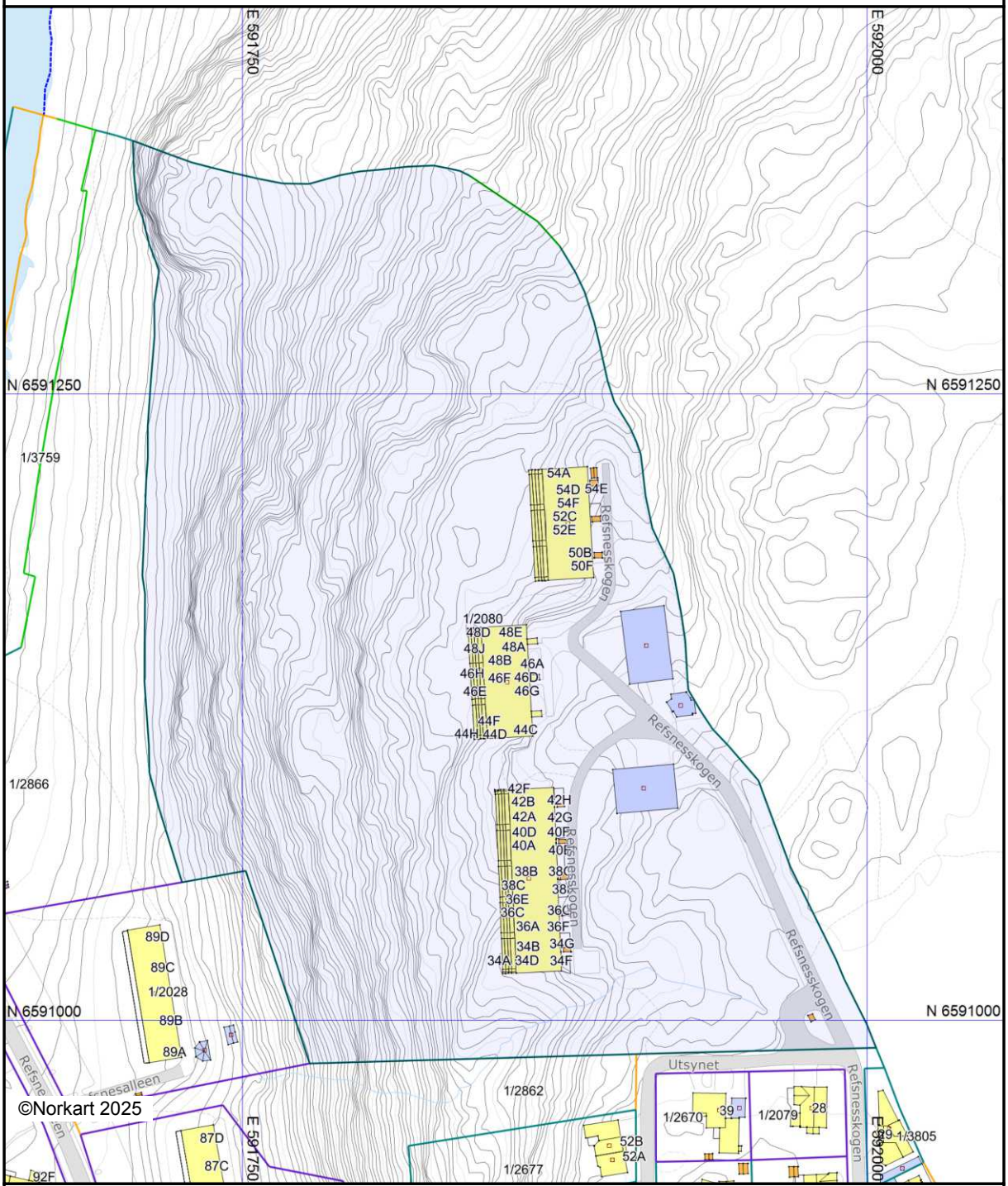
Moss kommune

Eiendom: 1/2080/0/41
Adresse: Refsnesskogen 44F
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

B.jnr. 512/74

MOSS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

FERDIG-ATTEST

vedkommende

1/2080

Eiendom: Refsnesskogen 44 A-H, 46 A-H og 48 A-J
Tidligere "Hus nr. 2", Refsnesskogen 32, Moss

Eier:

År 1981, 24. juni

ble der i henhold til bygningslovens bestemmelser avholdt synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført.

~~Moss Herredråd~~ ***Bygningssjefen i Moss, den*** 25. juni 1981

Bjørn Sommer, avd.ing.

Erik Borg

ANM.

Vedrørende hellelegging på terrasser vises det til den midlertidige brukstillatelse.
Eventuell installasjon av ildsted må godkjennes av feiermester.

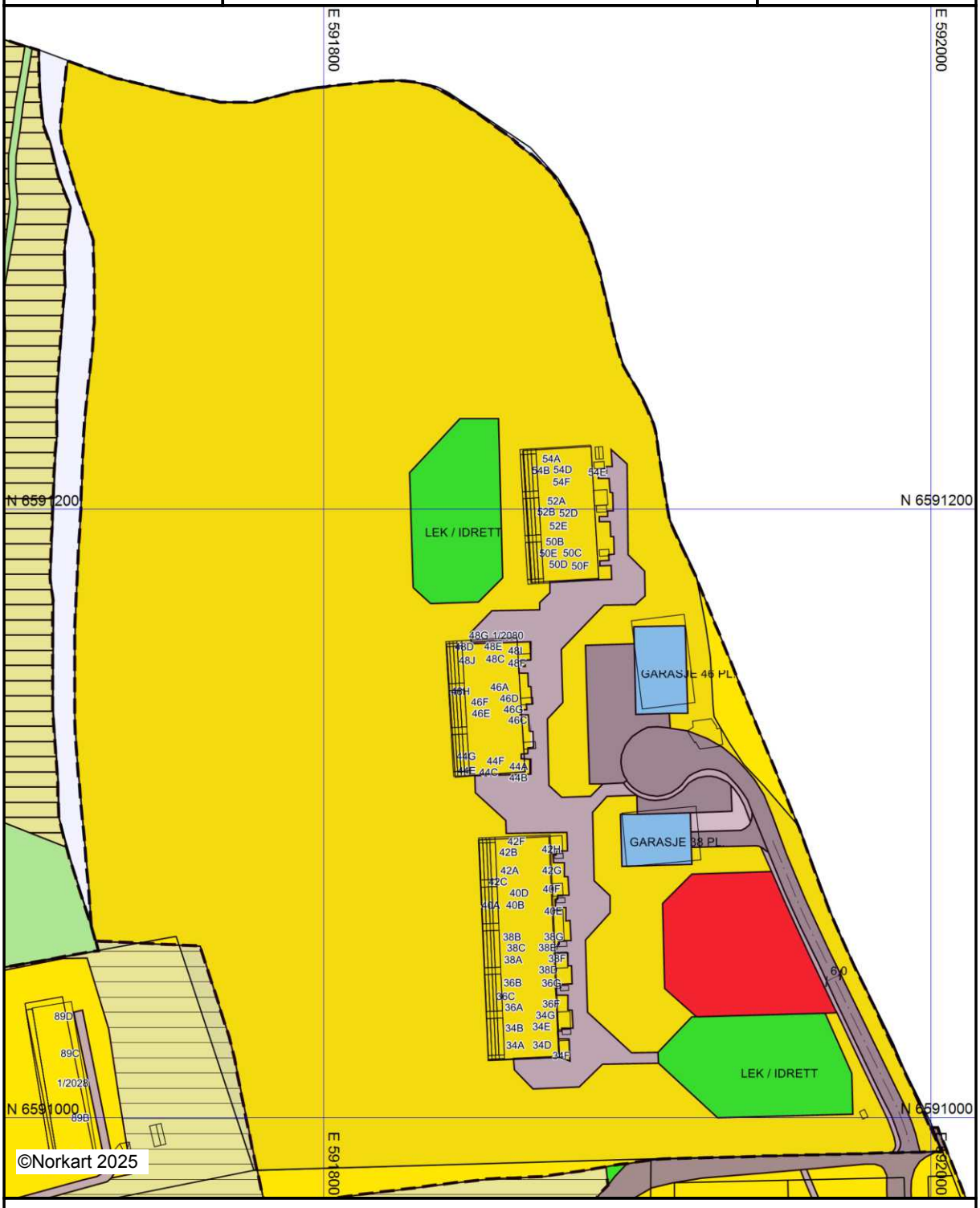
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2080/0/41
Adresse: Refsnesskogen 44F
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2000

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



BYGN. JOURNAL NR 367
-9 JAN. 75
SAK NR. 39
DATE 10.1.75
70

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 79 00
POSTADRESSE: OSLO-DEP. OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV REFSNES/UTSYNET I MOSS KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen og med etasjetall som angitt.

§ 2.

I boligområdet skal parkeringshus gi plass til èn bil pr. leilighet. Garasjeplass skal ferdigstilles ved innflytting. For gjesteparkering opparbeides 0,5 parkeringsplass pr. leilighet.

§ 3.

Sandlekeplasser og de viste lek/idrettsarealer skal opparbeides i takt med den øvrige utbygging.

§ 4.

De ikke bebygde arealer av området skal gis en tiltalende utforming og behandling. Plan som viser behandling av terreng, beplanting, gangveger, oppholdsarealer, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l. skal innsendes sammen med byggemelding. Større masseforflytninger og andre større inngrep i terrenget skal etterbehandles i samråd med bygartner/reguleringssjef.

§ 5.

Kjørevegers og parkeringsplassers utforming og terrengtilpassing skal skje i samråd med byingeniør/reguleringssjef.

§ 6.

Vesentlige stier og turdrag for fri ferdsel i eller gjennom området skal i størst mulig grad bevares. Hvor utbyggingen gjø eksisterende turdrag lite attraktive, skal nye anlegges/ryddes. Forslag til nødvendige stiforbindelser er avmerket på reguleringsplanen.

§ 7.

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart og beskyttes under byggeperioden.

§ 8.

Trafostasjon skal plasseres i tilknytning til garasjeanlegget.

§ 9.

Innhegning kan skje i form av beplanting, dog kan bygningsrådet pålegge inngjerding mot brattheng og stup. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan være inngjerdet med bygningsrådets samtykke.

§ 10.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

MILJØVERNDEP

Stadfestet den 18/12 1974

Etter fullmakt

Dok.nr 6744 Dagbokført 1/10 1975
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

E R K L Æ R I N G.

Barneinstitusjonen som er vist på reguleringsplanen for del av Refsnes/Utsynet, stadfestet 18/2 1974, gis vederlagsfri rett til tilknytning for vann, spillvann og overvannsledninger til det private ledningsnett på eiendommen Refsnes Terrasse, Refsnesskogen 32. Alle arbeider som er nødvendig i den anledning utføres og bekostes av daginstitusjonen. Det forutsettes at utførelsen skjer så skånsomt som mulig, og at de berørte deler av eiendommen Refsnesskogen 32 blir satt i skikkelig stand snarest mulig etter at anleggsarbeidene er avsluttet.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen Refsnes Terrasse, Refsnesskogen 32.

Den kan ikke avlyses uten Moss ingeniørvesens samtykke.

Moss den 18. september 1975.

JELØY FINANS A/S

Øystein Kase

Rett kopi bekr.
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/8325/87
Uthentet 2025-06-03 10:03

Dok.nr. 8325 Dagbokført 18/10 76
MOSS BYRETSSKRIVEREMBETE

Refsnes Terrasse.

SKJØTE

JELØY FINANS A/S som grunneier og byggherre for REFSNES TERRASSE, REFSNESSKOGEN 32, Moss, hvilken eiendom er oppdelt i selveierseksjoner overensstemmende med tinglyste tegninger og med ny matrikulering, skjøter og overdrar herved

Refsnesskogen nr. 44 F , *Moss*

til ERLING BAHUS *Personnr.* 030334 [redacted]

for kr. 250.610.- *som er avgjort kontant.*

Selveierseksjonen omfatter leilighet med kjellerbod og ideell andel av fellesrom i kjeller og 1/81 part av eiendoms grunn på 72.919.9 m² samt garasjeplass nr. 44 i garasjehus nr. 1

Selveierleiligheten og de ideelle andeler kan ikke skilles.
Eiendomsretten til leiligheten medfører rett og plikt til å delta som medlem av Sameiet Refsnes Terrasse, som har til oppgave å forestå driften av fellesanlegget for de 3 boligblokker.

De vedtekter og bestemmelser som gjelder for Sameiet plikter leilighetenes eiere å rette seg etter.

Selveierleiligheten med dens ideelle andeler kan fritt pantsettes og omsettes. Ved fremtidig overdragelse av boligen trer den nye eier automatisk inn som medlem av Sameiet Refsnes Terrasse med de rettigheter og forpliktelser dette medfører.

Offentlige avgifter vedrørende selveierleiligheten som er eller måtte bli pålagt, såsom eiendomsskatt, vannavgift, renovasjonsavgift, kloakkavgift og feieravgift vil påhvile kjøperen.

Fellesutgifter til fellesanleggene, såsom assuranse på bygningene, vaktmesterutgifter, elektrisk strøm og lyspærer utvendig og i oppganger og garasje og ytre vedlikehold påhviler Sameiet Refsnes Terrasse og vil bli utlignet likt mellom eierne av selveierleilighetene. Det beløp som fastsettes av Sameiet Refsnes Terrasse til dekning av fellesutgifter plikter hver selveier å innbetale til Sameiet.

Indre vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte eier. Eieren kan ikke foreta utvendige endringer av vegger, terrasser eller balkonger.

Moss den 12.oktober 1976. Jeløy Finans A/S.
Øystein Kase.

Jeg bekrefter at dette skjøte er underskrevet personlig i mitt nærvær av ingeniør Øystein Kase som signaturberettiget styremedlem i Jeløy Finans A/S. Han er over 20 år.

Moss den 12.oktober 1976. Jon Larsen.
Aut.adv.fullm.

Jon Larsen.
Aut. adv. fullm.

Kjøpekontrakt dat. 17.9.1975, stemplet av adv. Per Røisland den 15/10.1975 med kr.320,- ~~ikke~~ innbetalt kr. 25.000,- som var verdien v/kontr.s undertegnelse.

Refsnes Terrasse.

5072

SKJØTE

JELØY FINANS A/S som grunneier og byggherre for REFSNES TERRASSE, REFSNESSKOGEN 32, Moss, hvilken eiendom er oppdelt i selveierseksjoner overensstemmende med tinglyste tegninger og med ny matrikulering, skjøter og overdrar herved

Refsnesskogen nr. 38 C , *Moss*

til MOSS ROSENBERG VERFT A/S *Personnr.*

for kr. 275.000.- *som er avgjort kontant.*

Selveierseksjonen omfatter leilighet med kjellerbod og ideell andel av fellesrom i kjeller og 1/81 part av eiendoms grunn på 72.919.9 m² samt garasjeplass nr. 35 i garasjehus nr. 2

Selveierleiligheten og de ideelle andeler kan ikke skilles.
Eiendomsretten til leiligheten medfører rett og plikt til å delta som medlem av Sameiet Refsnes Terrasse, som har til oppgave å forestå driften av fellesanlegget for de 3 boligblokker.

De vedtekter og bestemmelser som gjelder for Sameiet plikter leilighetenes eiere å rette seg etter.

Selveierleiligheten med dens ideelle andeler kan fritt pantsettes og omsettes. Ved fremtidig overdragelse av boligen trer den nye eier automatisk inn som medlem av Sameiet Refsnes Terrasse med de rettigheter og forpliktelser dette medfører.

Offentlige avgifter vedrørende selveierleiligheten som er eller måtte bli pålagt, såsom eiendomsskatt, vannavgift, renovasjonsavgift, kloakkavgift og feieravgift vil påhvile kjøperen.

Fellesutgifter til fellesanleggene, såsom assuranse på bygningene, vaktmesterutgifter, elektrisk strøm og lyspærer utvendig og i oppganger og garasje og ytre vedlikehold påhviler Sameiet Refsnes Terrasse og vil bli utlignet likt mellom eierne av selveierleilighetene. Det beløp som fastsettes av Sameiet Refsnes Terrasse til dekning av fellesutgifter plikter hver selveier å innbetale til Sameiet.

Indre vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte eier. Eieren kan ikke foreta utvendige endringer av vegger, terrasser eller balkonger.

Jeløy Finans A/S.

Moss den 2. juli 1976. Øistein Kase.

Jeg bekrefter at dette skjøte er underskrevet personlig i mitt nærvær av ingeniør Øystein Kase som signaturberettiget styremedlem i Jeløy Finans A/S. Han er over 20 år.

Jon Larsen.

Moss den 2. juli 1976. Aut.adv.fullm.

Jon Larsen
Aut.adv.fullm.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Dok.nr. 6125 Dagbokført 18/9 1972
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Ikke kjøpesum i avtalen

Stemplet Avgiftsdirektoratet 20/9-72 med kr. 11.500,-.

S K J Ø T E.

Undertegnede direktør OLAV FJELD skjøter og overdrar herved til JELØY FINANS A/S et ved kartforretning utskilt areal av min eiendom Refsnes gnr. 11, bnr. 1, nemlig REFSNESSKOGEN 32, Moss, med areal 72 919.9 m2 for kr. 1.130.258.- overensstemmende med prisanketakst.

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Tomtearealet kan bebygges samlet eller delt, og bebyggelsen skal være arkitekttegnet.

På parsellen må ikke drives gårdsbruk, gartneri, håndverksmessig eller industriell bedrift, forlystelsessted, danselokale o.l. bevertning, utsalg, utskjenking eller handel av noen som helst art, hotell, pensjonat eller forsamlingslokale.

Kjøperen plikter å sette opp 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 halvparten av gjerdet. Han plikter å refundere vedkommende nabo halvparten av gjerdets verdi,som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene fastsettes av byingeniøren i Moss.

Kjøperen har rett til etter anvisning av hovedbølets eier å føre vannledning 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 parselleierne anlegges på sådan måte at høyden kan holdes, så de bakenforliggende hus kan se over beplantningen.

Opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann og kloakk er selgeren uvedkommende.

Det er ikke 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 Fjeld og/eller etterfølgende eiere av Refsnes har dog ingen forpliktelser til å holde badestranden i ren og ryddiggjort stand.

Rett kopi bekr.

STATENS KARTVERK

Kjøperen er kjent med at der på hovedbølet drives restaurant. Sådan fastsatt virksomhet vil parselleieren måtte finne seg i. Parsellkjøperne har således ved nærværende kontrakt ikke erhvervet noe krav på hovedbølet hva angår hovedbølets videre utnyttelse.

Moss 15. september 1972.

Olav Fjeld

Jeg bekrefter at Olav Fjeld personlig har underskre dette skjøte i mitt nærvær. Han er over 20 år gammel.

Moss 15. september 1972.

Per Røisland
Advokat

STATENS KARTVERK

Doknr: 307368 Tinglyst: 29.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR OSLOFJORDEN - DELPLAN ØSTFOLD - REFSNES NATURRESERVAT I MOSS KOMMUNE, ØSTFOLD FYLKE

Fastsatt ved kongelig resolusjon 16.april 2019 i medhold av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf. § 37 og § 62. Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1 *Avgrensning*

Naturreservatet berører følgende gnr./bnr. i Moss kommune: 1/2080, 1/2862, 1/2866, 1/2870, 1/2871, 1/2874 og 1/2028.

Naturreservatet dekker et areal på ca. 0, 22 km² landareal.

Grensene for naturreservatet framgår av kart i målestokk 1: 4 000, datert Miljøverndepartementet mars 2010. De nøyaktige grensene for naturreservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Moss kommune, hos Fylkesmannen i Østfold, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. Det samme gjelder jordskiftekartet som lages etter grensemerking.

§ 2 *Formål*

Formålet med naturreservatet er å bevare et område med truet, sjelden og sårbar natur, med en spesiell naturtype i form av et variert skogområde med dominans av varmekjær skog. Området er av særlig betydning for biologisk mangfold med et rikt plante- og dyreliv.

§ 3 *Vernebestemmelser*

I naturreservatet må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet.

For naturreservatet gjelder følgende vernebestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp (inkludert lav) eller deler av disse fra reservatet. Planting og såing av trær og annen vegetasjon er ikke tillatt.
2. Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er vernet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Utsetting av dyr er ikke tillatt.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg, gjerder, andre varige eller midlertidige innretninger, hensetting av campingvogner o.l., etablering av nye båtfester, opplag av båter,

Ekte kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, oppdyrking, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking og bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen er ikke uttømmende.

4. Bruk av naturreservatet til teltleirer, idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt.
5. Etablering av båtplasser er forbudt.

§ 4 *Generelle unntak fra vernebestemmelsene*

Vernebestemmelsene er ikke til hinder for:

1. Sanking av bær og matsopp.
2. Jakt og fangst etter gjeldende lovverk.
3. Vedlikehold av eksisterende stier og løyper med eksisterende merking.
4. Drift og vedlikehold av bygninger og anlegg som er i bruk på vernetidspunktet.

§ 5 *Regulering av ferdsel*

I naturreservatet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

1. All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner.
2. Motorferdsel er forbudt, herunder start og landing med luftfartøy
3. Sykling utenom eksisterende stier er forbudt. Bruk av hest er forbudt.
4. Direktoratet for naturforvaltning kan av hensyn til verneformålet ved forskrift forby eller regulere ferdselen i hele eller deler av naturreservatet.

§ 6 *Generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene*

Ferdselsbestemmelsene er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i politi-, brannvern-, ambulanse-, rednings- og oppsynsøyemed, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingskjøring.

§ 7 *Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser*

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

1. Nødvendig motorferdsel i forbindelse med aktiviteter etter:
   a) § 4 nr. 4
   b) § 7 nr. 6.
2. Avgrenset bruk av naturreservatet som angitt i § 3 nr. 4.
3. Skjøtsel av kulturminner.
4. Ny merking av eksisterende stier og løyper.
5. Rydding av vegetasjon der reservatet grenser mot bebyggelse.
6. Oppføring av anlegg for Kystverket.

STATENS KARTVERK

§ 8 *Generelle dispensasjonsbestemmelser*

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 9 *Skjøtsel*

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- eller kulturtilstand som er formålet med vernet.

§ 10 *Forvaltningsplan*

Det kan utarbeides forvaltningsplan for naturreservatet, som kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltak.

§ 11 *Forvaltningsmyndighet*

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndigheten for området.

§ 12 *Ikrafttredelse*

Denne forskrift trer i kraft straks.
Samtidig oppheves forskrift 11. desember 1981 nr. 4730 om fredning for Refsnes naturreservat, Moss kommune, Østfold.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

16.1.2010

Rett kopi bekreftes.

KARTVERK STATENS

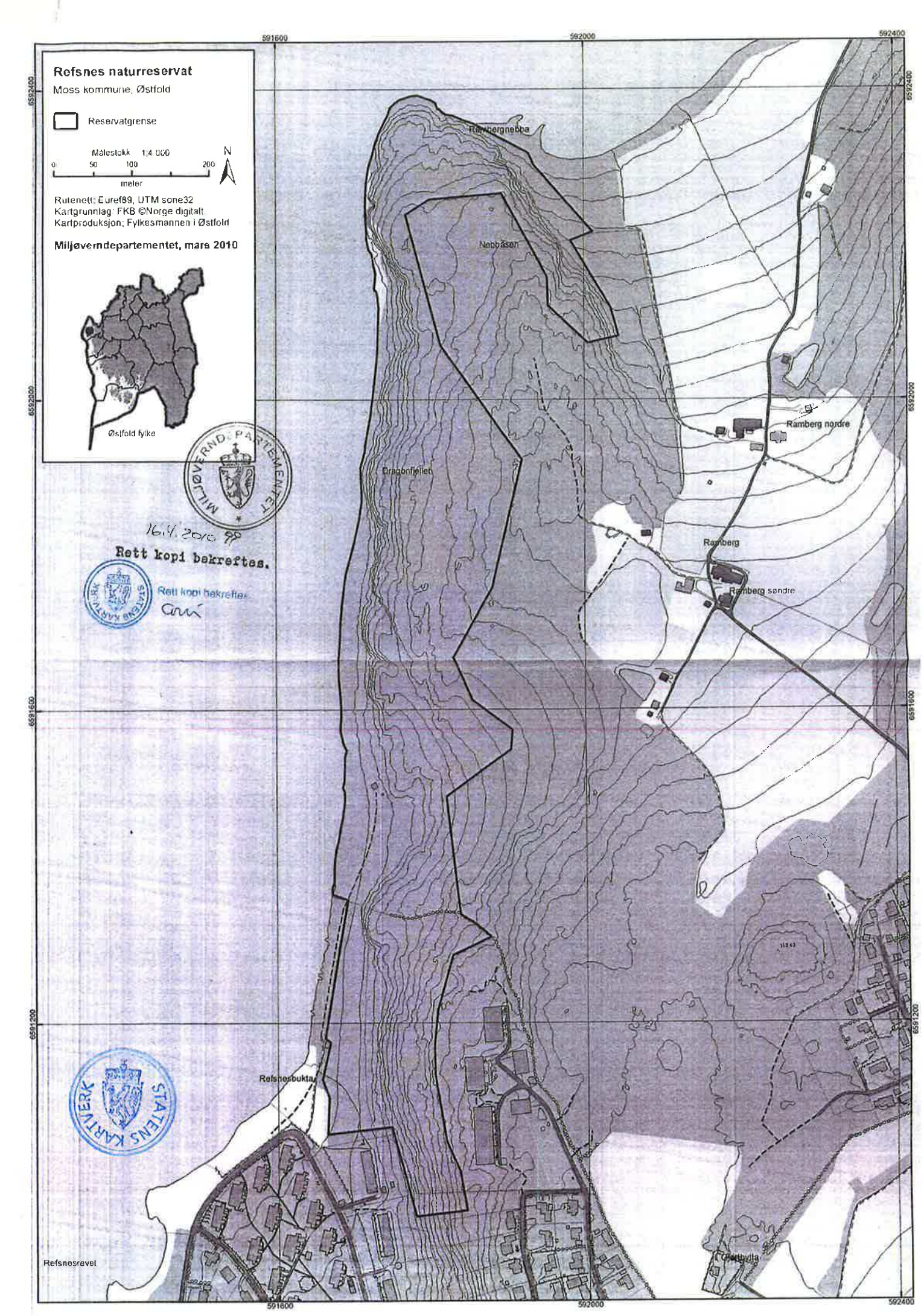
Kongelig resolusjon av 16. april 2010 om verneplan for Oslofjorden – delplan Østfold

Miljøverndepartementet

tilrår:

Forskrifter om verneplan for Oslofjorden, delplan Østfold fastsettes i samsvar med vedlagte forslag (vedlegg 1 – 44).

Rett kopi bekreftes.
16.4.10


Refsnes naturreservat
Moss kommune, Østfold
Reservatgrense
Målestokk 1:4 000
0 50 100 200
meter
N
Rutenett: Euref89, UTM sone32
Kartgrunnlag: FKB ©Norge digitalt
Kartproduksjon: Fylkesmannen i Østfold
Miljøverndepartementet, mars 2010
Østfold fylke
MILJØVERNDEPARTEMENTET
16.4.2010
Rett kopi bekreftes.
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
591600
592000
592400
6592400
6592000
6591600
6591200
Rambergneppa
Nebbåsen
Dragonfjellet
Ramberg nordre
Ramberg
Ramberg søndre
Refsnesbukta
Refsnesrevet
Østbyvika

3702 24/5-76

MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Moss 21. mai 1976.

Herr sorenskriveren i Moss,
1500 Moss.

Refsnes Terrasse. Begjæring om oppdeling.

I. Eiendommen Refsnesskogen 32, Moss, med grunnareal 72 919.9 m2 er av eierne Jeløy Finans A/S gitt navnet REFSNES TERRASSE, dog uten at dette navn er matrikulert.

På eiendommen er under oppføring 3 boligblokker med 81 leiligheter. Disse 81 leiligheter skal være selveier-leiligheter med selvstendig matrikulert nummer.

II. Overensstemmende med forslag fra reguleringssjefen i Moss er ny matrikulering foretatt slik:

1. Refsnesskogen 34 A, seksjon 1, type A, med kjellerbod. Garasje nr. 29 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.
2. Refsnesskogen 34 B, seksjon 2, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 30 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomteareal på 72 919.9 m2.
3. Refsnesskogen 34 C, seksjon 3, type Dx, med kjellerbod. Garasje nr. 18 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomteareal på 72 919.9 m2.
4. Refsnesskogen 34 D, seksjon 4, type Fx, med kjellerbod. Garasje nr. 21 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.
5. Refsnesskogen 34 E, seksjon 5, type Gx, med kjellerbod. Garasje nr. 22 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.
6. Refsnesskogen 34 F, seksjon 6, type Hx, med kjellerbod. Garasje nr. 34 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.
7. Refsnesskogen 34 G, seksjon 7, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 25 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.
8. Refsnesskogen 36 A, seksjon 8, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 31 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

9. Refsnesskogen 36 B, seksjon 9, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 32, i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomteareal på 72 919.9 m2.

10. Refsnesskogen 36 C, seksjon 10, type E, med kjellerbod. Garasje nr. 26, i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomteareal på 72 919.9 m2.

11. Refsnesskogen 36 D, seksjon 11, type F, med kjellerbod. Garasje nr. 23 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

12. Refsnesskogen 36 E, seksjon 12, type C, med kjellerbod. Garasje nr. 24 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

13. Refsnesskogen 36 F, seksjon 13, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 27 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

14. Refsnesskogen 36 G, seksjon 14, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 28 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideelll andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

15. Refsnesskogen 38 A, seksjon 15, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 36 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

16. Refsnesskogen 38 B, seksjon 16, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 37 i garasjehus nr. 2, ideell andel av fellesrom og ideell andel av eiendommens tomteareal på 72 919.9 m2.

17. Refsnesskogen 38 C, seksjon 17, type E, med kjellerbod. Garasje nr. 35 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

18. Refsnesskogen 38 D, seksjon 18, type F, med kjellerbod. Garasje nr. 7 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

19. Refsnesskogen 38 E, seksjon 19, type G, med kjellerbod. Garasje nr. 8 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomareal på 72 919.9 m2.

20. Refsnesskogen 38 F, seksjon 20, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 13 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideelll andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

21. Refsnesskogen 38 G, seksjon 21, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 14 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

STATENS KARTVERK

22. Refsnesskogen 40 A, seksjon 22, type B, kjellerbod. Garasje nr. 38 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

23. Refsnesskogen 40 B, seksjon 23, type E, med kjellerbod. Garasje nr. 4 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

24. Refsnesskogen 40 C, seksjon 24, type F, med kjellerbod. Garasje nr. 9, i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

25. Refsnesskogen 40 D, seksjon 25, type G, med kjellerbod. Garasje nr. 10 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

26. Refsnesskogen 40 E, seksjon 26, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 15 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

27. Refsnesskogen 40 F, seksjon 27, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 16 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

28. Refsnesskogen 42 A, seksjon 28, type C, med kjellerbod. Garasje nr. 1 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

29. Refsnesskogen 42 B, seksjon 29, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 3 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

30. Refsnesskogen 42 C, seksjon 30, type E, med kjellerbod. Garasje nr. 5 i garasjebygg 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

31. Refsnesskogen 42 D, seksjon 31, type D, med kjellerbod. Garasje nr. 6 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

32. Refsnesskogen 42 E, seksjon 32, type F, med kjellerbod. Garasje nr. 11 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

33. Refsnesskogen 42 F, seksjon 33, type Gx, med kjellerbod. Garasje nr. 12 i garasjebygg 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

34. Refsnesskogen 42 G, seksjon 34, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 17 i garasjebygg 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

STATENS KARTVERK

35. Refsnesskogen 42 H, seksjon 35, type Hx, med kjellerbod. Garasje nr. 2 i garasjebygg 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

36. Refsnesskogen 44 A, seksjon 36, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 57 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

37. Refsnesskogen 44 B, seksjon 37, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 58 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

38. Refsnesskogen 44 C, seksjon 38, type A, med kjellerbod. Garasje nr. 53 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

39. Refsnesskogen 44 D, seksjon 39, type D, med kjellerbod. Garasje nr. 49 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

40. Refsnesskogen 44 E, seksjon 40, type Fx, med kjellerbod. Garasje nr. 43 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

41. Refsnesskogen 44 F, seksjon 41, type C, med kjellerbod. Garasje nr. 44 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

42. Refsnesskogen 44 G, seksjon 42, type Hx, med kjellerbod. Garasje nr. 33 i garasjehus 2, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

43. Refsnesskogen 44 H, seksjon 43, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 40 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

44. Refsnesskogen 46 A, seksjon 44, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 59 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

45. Refsnesskogen 46 B, seksjon 45, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 60 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

46. Refsnesskogen 46 C, seksjon 46, type C, med kjellerbod. Garasje nr. 54 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

47. Refsnesskogen 46 D, seksjon 47, type E, med kjellerbod. Garasje nr. 50 i garasjehus nr. 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

STATENS KARTVERK

48. Refsnesskogen 46 E, seksjon 48, type F, med kjellerbod. Garasje nr. 45 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

49. Refsnesskogen 46 F, seksjon 49, type G, med kjellerbod. Garasje nr. 46 i garasjebygg 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

50. Refsnesskogen 46 G, seksjon 50, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 41 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

51. Refsnesskogen 46 H, seksjon 51, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 42 i garasjehus 1, ideell andel i fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

52. Refsnesskogen 48 A, seksjon 52, type B, med kjellerbod. Garasje nr. 61 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

53. Refsnesskogen 48 B, seksjon 53, type A, med kjellerbod. Garasje nr. 62 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

54. Refsnesskogen 48 C, seksjon 54, type C, med kjellerbod. Garasje nr. 55 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

55. Refsnesskogen 48 D, seksjon 55, type A, med kjellerbod. Garasje nr. 56 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

56. Refsnesskogen 48 E, seksjon 56, type E, med kjellerbod. Garasje nr. 51 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

57. Refsnesskogen 48 F, seksjon 57, type Dx, med kjellerbod. Garasje nr. 52 i garasjehus 1, med kjøpsideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

58. Refsnesskogen 48 G, seksjon 58, type F, med kjellerbod. Garasje nr. 47 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

59. Refsnesskogen 48 H, seksjon 59, type Gx, med kjellerbod. Garasje nr. 48 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

60. Refsnesskogen 48 I, seksjon 60, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 73 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

STATENS KARTVERK

61. Refsnesskogen 48 J, seksjon 61, type Hx, med kjellerbod. Garasje nr. 74 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

62. Refsnesskogen 50 A, seksjon 62, type A, med kjellerbod. Garasje nr. 75 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

63. Refsnesskogen 50 B, seksjon 63, type D, med kjellerbod. Garasje nr. 79, i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72.919.9 m2.

64. Refsnesskogen 50 C, seksjon 64, type Fx, med kjellerbod. Garasje nr. 83 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

65. Refsnesskogen 50 D, seksjon 65, type G, med kjellerbod. Garasje nr. 84 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

66. Refsnesskogen 50 E, seksjon 66, type Hx, med kjellerbod. Garasje nr. 67 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

67. Refsnesskogen 50 F, seksjon 67, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 68 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

68. Refsnesskogen 52 A, seksjon 68, type C, med kjellerbod. Garasje nr. 76 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

69. Refsnesskogen 52 B, seksjon 69, type E, med kjellerbod. Garasje nr. 80 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

70. Refsnesskogen 52 C, seksjon 70, type F, med kjellerbod. Garasje nr. 63 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

71. Refsnesskogen 52 D, seksjon 71, type G, med kjellerbod. Garasje nr. 64 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

72. Refsnesskogen 52 E, seksjon 72, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 69 i garasjebygg 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

73. Refsnesskogen 52 F, seksjon 73, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 70 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

STATENS KARTVERK

74. Refsnesskogen 54 A, seksjon 74, type C, med kjellerbod. Garasje nr. 77 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

75. Refsnesskogen 54 B, seksjon 75, type A, med kjellerbod. Garasje nr. 78 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

76. Refsnesskogen 54 C, seksjon 76, type E, med kjellerbod. Garasje nr. 81 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

77. Refsnesskogen 54 D, seksjon 77, type Dx, med kjellerbod. Garasje nr. 82 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

78. Refsnesskogen 54 E, seksjon 78, type F, med kjllerbod. Garasje nr. 65 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

79. Refsnesskogen 54 F, seksjon 79, type Gx, med kjellerbod. Garasje nr. 66 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

80. Refsnesskogen 54 G, seksjon 80, type H, med kjellerbod. Garasje nr. 71 i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

81. Refsnesskogen 54 H, seksjon 81, type Hx, med kjellerbod. Garasje nr. $7\frac{2}{2}$ i garasjehus 1, ideell andel av fellesrom i kjeller og ideell andel av eiendommens tomtareal på 72 919.9 m2.

III. Grunneieren og byggherren, Jeløy Finans A/S, anmoder hermed om oppdeling av nåværende Refsnesskogen 32 i seksjon med eget matrikelnummer som nevnt ovenfor og slik at hver seksjon får eget blad i grunnboken.

IV. Det hviler ingen pantegjeld på Refsnesskogen 32, Refsnes Terrasse.

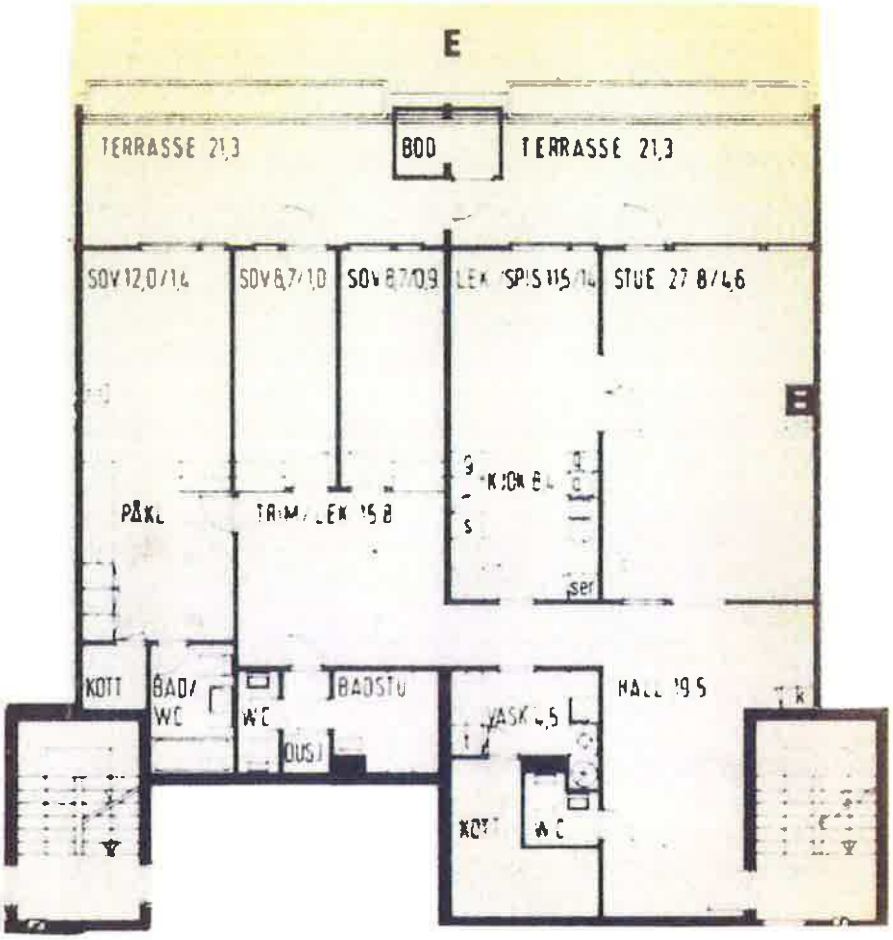
V. Med denne begjæring følger tegning av hver enkelt leilighet

VI. Jeløy Finans A/S vil etter hvert som boligblokkene blir ferdig til innflytting og kjøpesum innbetalt, utstede skjøt på hver selveierleilighet til vedkommende kjøper.

Moss 20. mai 1976.

JELØY FINANS A/S
Per Røisland

Jon Larsen.
Aut. advokatfullmektig.



Refsnesskogen 38 C.

Moss 21/5-1976

Sukkerland
adv.

STATENS KARTVERK

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Doknr: 694591 Tinglyst: 27.06.2022
STATENS KARTVERK

Moss kommune

VVA - Erklæring for tillatelse til oppgradering av stikkledning i betong til plast

Oppgradering av stikkledning i betong til plast

Eiere av eiendommen,
Sameiet Refsnes Terrasse adr. Refsnesskogen 34-36-38-40-42-44-46-48-50-52-54, 1518 Moss - gnr. 1 / 2080, snr. 1-81.

gir med dette eiere av eiendommen,
Moss kommune adr. PARSELL NR. 29 - gnr. 1 / bnr. 2866

1. rett til å bytte ut stikkledning av betong til rør av plast i forbindelse med etablering av vannledning til offentlig toalett i Refsnesbukta. Utbyttingen av rør til plast gjelder for trasé fra punkt 1 til 2 i vedlagt tegning av den aktuelle spillvannsledningen.

2. rett til å koble seg på privat stikkledningen, og rett til å drifte og vedlikeholde det private ledningsanlegget fra tilknytningspunktet for avløp ved behov. Ledningen skal ikke overbygges, og Moss kommune må sikres adkomst for gjennomføring av normalt vedlikehold og eventuelle reparasjoner. Moss kommune har ansvar for egen ledning som går fra det offentlige toalettet til og med påkoblingspunktet på den private stikkledningen.

3. og erklærer med dette solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og fornyelse av felles privat ledningsnett for vann og avløp fra tilknytningspunktet på kommunal hovedledning.

Det vil være en 50/50 kostnadsdeling for arbeidet med å bytte delen (fra punkt 1 til 2) av ledningsnettet fra betong til plast. Moss kommune står for 10 % av kostnaden ved eventuelle reparasjoner fra og med påkoblingspunktet på den private stikkledningen og inn på det kommunale ledningsnettet.

Denne erklæringen tinglyses på eiendommene. Tinglysingen kan ikke avlyses uten samtykke fra VA seksjonen ved Moss kommune.

Eiendommens adresse: Refsnesskogen 34-36-38-40-42-44-46-48-50-52-54, 1518 Moss Gnr: 1 Bnr: 2080
Snr. 1-81

Eiers navn med blokkbokstaver: THOR WOLLNER

Signatur: Org.nr:

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes:

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss

+47 69 24 60 00
Org.nr.: 920817521

Moss kommune

Eiendommens adresse: Refsnesskogen 34-36-38-40-42-44-46-48-50-52-54, 1518 Moss **Gnr:** 1 **Bnr:** 2080
Snr. 1-81

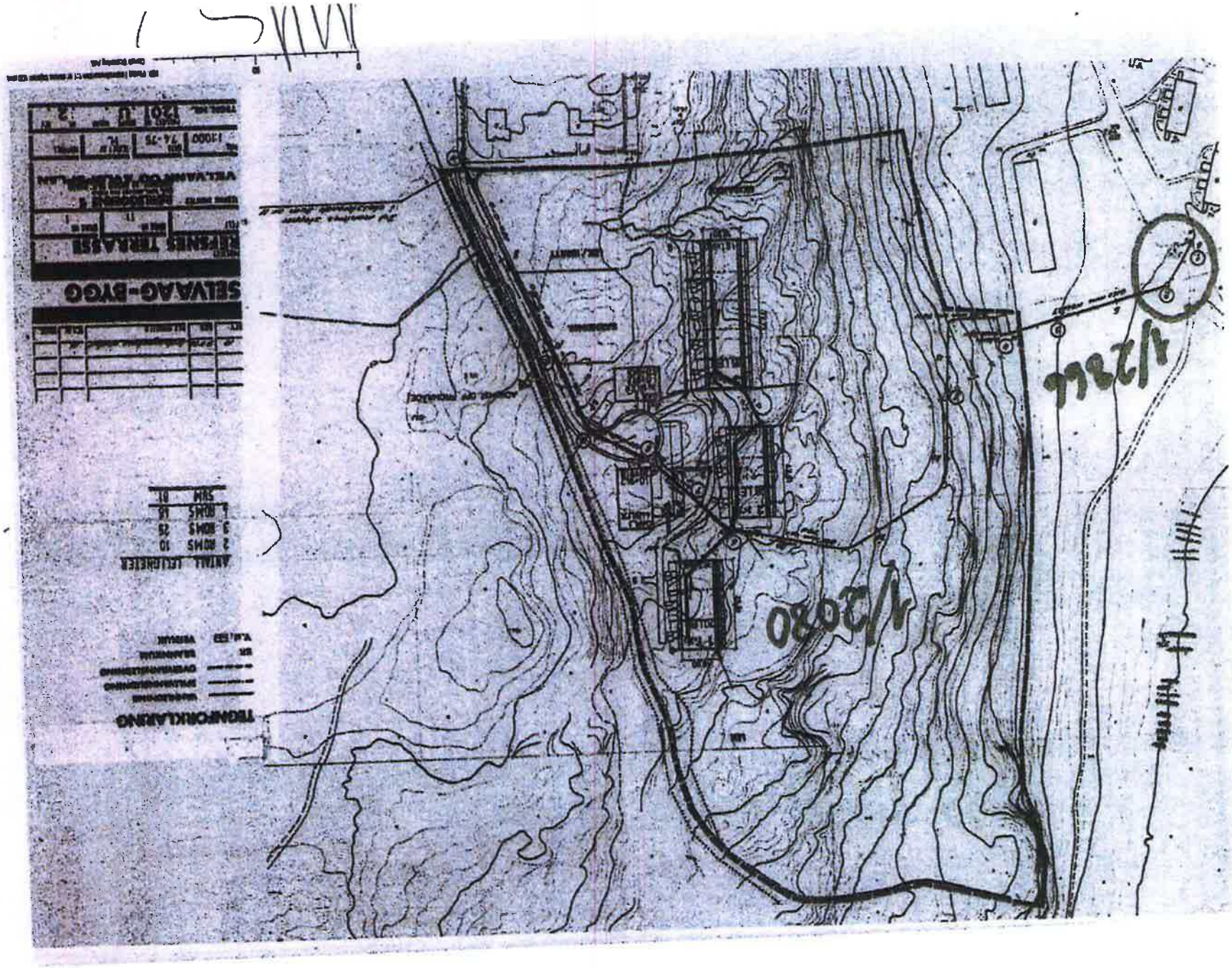
Eiers navn med blokkbokstaver: MORTEN HANSEN

Signatur: Morten Hansen **Org.nr:**

Eiendommens adresse: Moss kommune adr. Parsell nr. 29 **Gnr:** 1 **Bnr:** 2866

Eiers navn med blokkbokstaver: HANNE TOLLERUD

Signatur: Hanne Tollerud **Org.nr:**

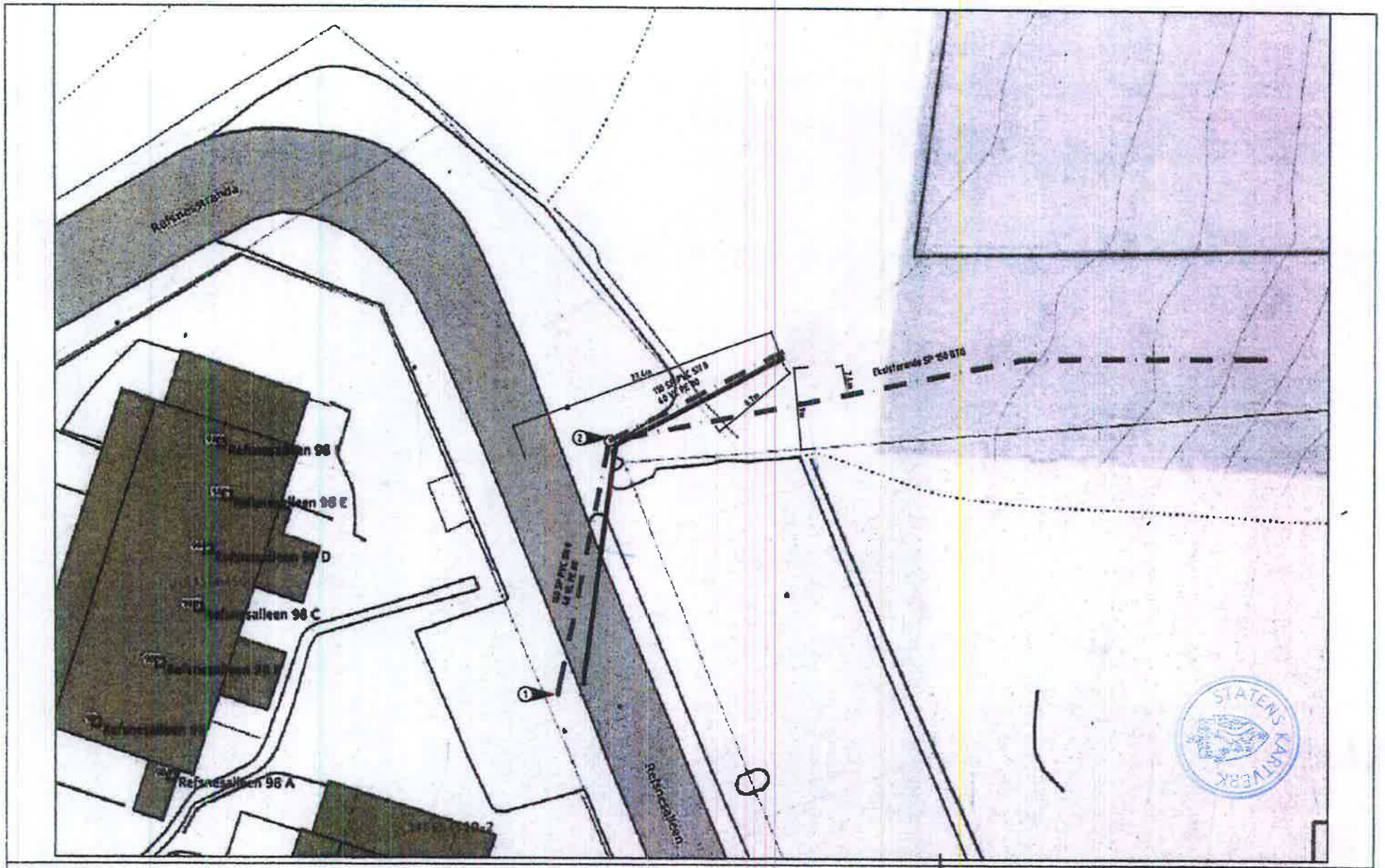

SELVAAG-BYGG
1/2020
1/2020

Bilder – Utsnitt av Bilplatsområde.PNG

Velg kjøremodus

Tilpass til en objektgruppe

Tilpass til objekter



Merknader

1. Tilkobling kommunalt nett
2. Tilkobling eksisterende avløpsledning

Henvisninger

Tegnforklaring

	Eksisterende	Prosjektert
Vannledning		
Spillvannsledning		
Eiendomsgrense		
Nummer		

Mass kommune
Offentlig toalett Refnesstranda

Plantegning

Multiconsult

10214055 GH001

Forkynningsdato

10 JULI 2015

Doknr: 1015085 Tinglyst: 02.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0100-2011-0031- Refsnes

Gnr. 1 i Moss kommune

Påbegynt: 11.10.2012
Avsluttet: 30.06.2015

Ratt kopi bekr

STATENS KARTVERK

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

RETTSBOK

Domstol:	Østfold jordskifterett
Møtedag:	30.06.2015
Sted:	Rettens kontor i Sarpsborg
Sak nr.:	0100-2011-0031 Refsnes - utsatt fra 11.10.2012 - avslutningsmøte
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
Jordskiftedommer:	Per Kr. Riseng, som enedommer etter jordskifteloven § 9 andre ledd
Protokollfører:	Jordskiftedommeren og overingeniør Morten Paulsen
Saken er krevd av:	Fylkesmannen i Østfold
Til behandling:	Avslutning av saken 1. Rettsfastsettende vedtak 2. Grenser 3. Diverse bestemmelser
Ajourført partsliste:	1. Fylkesmannen i Østfold ved Miljøvernavd v/ G. Bjar, Pb 325, 1502 MOSS 2. Merete Thonstad, Rambergvn. 180, 1514 MOSS, eier av gnr. 1/2870 3. Sameiet Refsnes terrasse v/Bjørn David Larsen, Refsnesskogen 42C, 1512 MOSS, eier av gnr. 1/2080 4. Borettslag Refsnesalléen 1 v/Jan Erik Nilsson, Refsnesalléen 85 C, 1518 MOSS, eier av gnr. 1/2028 5. Jan-Anders Otterstad, Rambergveien 233, 1514 MOSS eier av gnr. 1/2871, 1/2874 6. Olav Georg Fjelds dødsbo v/ Ellen Cecilie Kase, Refsnesalléen 21 E, 1518 MOSS, eier av gnr. 1/3759. 7. Moss kommune, Postboks 175, 1501 MOSS, eier av gnr. 1/2862, 1/2866. Eiendommene ligger i Moss kommune.

STATENS KARTVERK

Til stede: Ingen av parene var innkalt til dette møtet.

---

1 Rettsfastsettende vedtak

Retten fattet slikt

rettsfastsettende vedtak:

Dette vedtaket gjelder grensa for Refsnes naturreservat i Moss kommune. Eiendommene som omfattes av vedtaket er gnr. 1/2028, 1/2080, 1/2862, 1/2866, 1/2870, 1/2871, 1/2874 og 1/3759. Jordskifterettens hjemmel for å gå opp vernegrenser finnes i jordskifteloven § 88 andre ledd.

Deler av grensa for naturreservatet ble befart med parter 11.10.2012. Berørte eiendomsgrenser ble påvist. Saken ble formelt sett startet opp i dette rettsmøtet den 11.10.2012.

Markarbeidet på denne saken, merking og måling, har blitt gjennomført i tråd med det som ble avklart med parter på befaring og ved senere dialog. Vernegrensa er merket med offentlige godkjente grensemerker. Eksisterende kommunale bolter er kontrollert og nymålt.

Vernegrensa er sammenfallende med eiendomsgrense på grense nr. 1, 2, 5, 8 og 10. Det blir på disse strekningene gjort et eget vedtak.

Partene har fått tilsendt et utkast til vedtak med en frist for å sette fram eventuelle merknader. Det har ikke kommet inn merknader til vedtaksutkastet, og det kan dermed fattes endelig vedtak om vernegrensa.

Rettsfastsettende vedtak om vernegrensa for Refsnes naturreservat og eiendomsgrensene som er berørt av saken, har fått slik

slutning:

1 Grensa for Refsnes naturreservat vedtas slik som beskrevet i grensebeskrivelsen og slik den er inntegnet på grensekartet som følger vedlagt.

2 Eiendomsgrensene nr. 1, 2, 5, 8 og 10 som er sammenfallende med vernegrensa, vedtas slik det framgår av grensebeskrivelsen og slik de er inntegnet på grensekartet som følger vedlagt.

2 Grenser

På bakgrunn av det ovenstående vedtak, avmerking og innmåling av grenser under ledelse av overingeniør Morten Paulsen, er det utarbeidet grensebeskrivelse for Refsnes naturreservat.

2.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordre retning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Det er brukt to ulike hoder på boltene som er slått ned. De som kun beskriver reservatgrensa er merket "Miljøverndep, verneområde" og "Grense" (MD). De boltene som står i en eiendomsgrense er merket "Jordskifteretten" og "Grense" (JSR). Eksisterende offentlige bolter er kontrollert/nymålt.

Grensene er målt inn med Topcon (GPS/GLONASS), med oppkobling mot Kartverkets posisjoneringssystem, Cpos. Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N og har en nøyaktighet som tilfredsstiller kravene i Kartverkets standard "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" versjon 01.01.2012, områdetype 1. Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensepunktnummer er påført kartet med kartnummer 010835 som følger som vedlegg til utkastet. Kartet har ett blad i målestokk 1:3000

Grense 1 – eiendoms/vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/2870 Eier: Merete Thonstad (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1/3759 Eier: Olav G. Fjelds dødsbo v/ Ellen Cecilie Kase

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensebeskrivelsen starter i punkt 1.					
1	Off. godkj. grensemerke i stein i vannkant (JSR)			6591359,88	591675,72
		118,17	16,18		
2	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR) i steingjerde			6591355,33	591691,24

Grensen ender i punkt 2, mot gnr. 1/2866.

Grense 2 - eiendoms/vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/2866 Eier: Moss kommune (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1/3759 Eier: Olav G. Fjelds dødsbo v/ Ellen Cecilie Kase

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 2, endepunkt for grense nr. 1.					
2	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6591355,33	591691,24
		214,80	24,86		
3	Off. godkj. grensemerke i jord (Kom.bolt)			6591331,14	591685,52
		100,65	2,26		
4	Off. godkj. grensemerke i jord (Kom.bolt)			6591331,12	591687,77
		208,66	37,89		
5	Off. godkj. grensemerke i stein (Kom.bolt)			6591293,58	591682,63
		212,55	41,25		
5.1	Off. godkj. grensemerke i jord (Kom.bolt)			6591253,13	591674,55
		210,88	35,38		
6	Off. godkj. grensemerke i jord (Kom.bolt)			6591218,27	591668,53
		209,47	40,25		
7	Off. godkj. grensemerke i jord (Kom.bolt)			6591178,46	591662,57
		119,38	4,76		
8	Off. godkj. grensemerke i jord (Kom.bolt)			6591177,04	591667,11
		212,52	28,77		
9	Off. godkj. grensemerke i jord (Kom.bolt)			6591148,82	591661,49

Grensen ender i punkt 9.

Grense 3 - vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/ 2866 Eier: Moss kommune (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1/ 2866 Eier: Moss kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 9, endepunkt for grense nr. 2					
9	Off. godkj. grensemerke i jord (Kom. bolt)			6591148,82	591661,49
		209,63	21,67		
10	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6591127,40	591658,22
		184,05	26,85		
11	Off. godkj. grensemerke i jord inntil platting (MD)			6591101,38	591664,88
		200,05	44,74		
12	Off. godkj. grensemerke i jord (MD) v/verneskilt			6591056,65	591664,84

STATENS KARTVERK

		92,03	58,71		
13	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6591063,97	591723,09

Grensen ender i punkt 13, mot gnr.1/2080.

Grense 4 - vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/ 2080 Eier: Sameiet Refsnes terrasse (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1/2028 Eier: Sameiet Refsnes terrasse

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensen starter i punkt 13, endepunkt for grense nr. 3

13	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6591063,97	591723,09
		92,13	23,83		
14	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6591066,91	591746,74
		162,77	8,86		
15	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR) v/gammel jernbolt.			6591059,52	591751,63

Grensen ender i punkt 15, mot gnr. 1/2028.

Grense 5 - eiendoms/vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/ 2080 Eier:: Sameiet Refsnes terrasse (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1/2088 Eier: Borrettslaget Refsnesalleen 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensen starter i punkt 15, endepunkt for grense 4

15	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR) v/gammel jernbolt			6591059,52	591751,63
		179,66	80,90		
16	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6590982,71	591777,04

Grensen ender i punkt 16, mot gnr. 1/2862.

Grense 6 - vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/ 2862 Eier: Moss kommune (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1/ 2862 Eier Moss kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensen starter i punkt 16, endepunkt for grense nr. 5

STATENS KARTVERK

16	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6590982,71	591777,04
		198,02	28,84		
17.1	Off. godkj. grensemerke i jord (MD) i unnarenna for gml. hoppbakke			6590953,89	591777,94
		93,94	26,72		
18	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD) i unnarenna for gml. hoppbakke			6590956,43	591804,54
		93,91	37,26		
19	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD) i unnarenna for gml. hoppbakke			6590959,99	591841,63
		388,72	24,81		
20	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6590984,41	591837,26

Grensen ender i punkt 20, mot gnr. 1/2080.

Grense 7 - vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1 bnr. 2080 Eier: Sameiet Refsnes terrasse (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1 bnr. 2080 Eier: Sameiet Refsnes terrasse

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

Grensen starter i punkt 20, endepunkt for grense nr. 6

20	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6590984,41	591837,26
		388,67	25,45		
21	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6591009,46	591832,76
		375,57	44,65		
22	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6591050,86	591816,04
		388,17	85,59		
23	Off. godkj. grensemerke i stor stein (MD)			6591134,97	591800,23
		4,40	41,18		
24	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6591176,05	591803,08
		1,55	42,13		
25	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6591218,17	591804,10
		12,19	75,49		
26	Off. godkj. grensemerke i stor stein - kampestein (MD)			6591292,28	591818,47
		82,33	60,93		
27	Off. godkj. grensemerke i stein i steingjerde (JSR)			6591308,98	591877,07

Grensen ender i punkt 27, mot gnr. 1/2870.

STATENS KARTVERK

Grense 8 - eiendoms/vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/2080 Eier: Sameiet Refsnes terrasse (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1/2870 Eier: Merete Thonstad

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 27, endepunkt for grense nr. 7					
27	Off. godkj. grensemerke i stein i steingjerde (JSR)			6591308,98	591877,07
		353,28	13,39		
28	Umerket grensepunkt i steingjerde			6591318,92	591868,10
		337,66	32,74		
29	Off. godkj. grensemerke i stein i steingjerde (JSR)			6591337,18	591840,92
Grensen ender i punkt 29.					

Grense 9 - vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1 /2870 Eier: Merete Thonstad (naturreservat)

Eiendom til høyre: Gnr. 1/ 2870 Eier: Merete Thonstad

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i punkt 29, endepunkt for grense nr. 8					
29	Off. godkj. grensemerke i stein i steingjerde (JSR)			6591337,18	591840,92
		390,34	47,01		
29.1	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6591383,65	591833,82
		390,31	61,92		
29.2	Off. godkj. grensemerke i jord like vest for sti (MD)			6591444,85	591824,42
		390,30	43,78		
30	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6591488,12	591817,78
		60,61	53,67		
30.1	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6591519,25	591861,50
		60,67	48,75		
31	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6591547,49	591901,24
		2,73	25,69		
32	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6591573,16	591902,34
		338,07	57,34		
33	Off. godkj. grensemerke i stor stein (MD)			6591605,45	591854,95
		373,78	79,09		

STATENS KARTVERK

34	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6591677,92	591823,29
		40,89	56,62		
34.1	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6591723,25	591857,21
		40,98	39,36		
35	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6591754,74	591880,83
		13,96	53,09		
35.1	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6591806,56	591892,37
		13,94	117,87		
36	Off. godkj. grensemerke i stor stein (MD)			6591921,62	591917,98
		361,02	79,31		
36.1	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6591986,52	591872,39
		361,01	62,02		
36.2	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6592037,27	591836,74
		361,02	39,44		
37	Off. godkj. grensemerke i i stor stein – kampestein (MD)			6592069,54	591814,07
		383,15	55,13		
37.1	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6592122,76	591799,65
		383,08	64,73		
37.2	Off. godkj. grensemerke i jord (MD)			6592185,22	591782,65
		383,13	51,47		
38	Off. godkj. grensemerke i stor stein (MD)			6592234,89	591769,17
		65,34	31,01		
39	Off. godkj. grensemerke i stein (MD)			6592250,95	591795,69
		90,04	51,22		
39.1	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6592258,92	591846,29
		90,05	48,04		
40	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6592266,40	591893,74
		170,05	70,95		
40.1	Off. godkj. grensemerke i stein v/bratte (MD)			6592203,16	591925,90
		170,05	54,80		
41	Off. godkj. grensemerke i stein like øst for sti (MD)			6592154,31	591950,75
		198,58	32,49		
42	Off. godkj. grensemerke i fjell på fjelltunge (MD)			6592121,83	591951,47
		153,02	60,71		
43	Off. godkj. grensemerke i fjell (MD)			6592076,92	591992,32
		82,94	51,75		
44	Off. godkj. grensemerke i stor stein i fot av skråning (MD)			6592090,62	592042,22
		387,32	26,98		



45	Off. godkj. grensemerke i stor stein i fot av skråning (MD)			6592117,07	592036,88
		364,96	102,71		
46	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6592204,61	591983,16

Grensen ender i punkt 46, mot gnr. 1/2871 og gnr. 1/2874.

Grense 10 - eiendoms/vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/2871 og 1/2874 Eier: Jan Anders Otterstad (naturreservat)
Eiendom til høyre: Gnr. 1/2870 Eier: Merete Thonstad

Grensen starter i punkt 46, endepunkt for grense nr. 9.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
46	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6592204,61	591983,16
		89,67	37,39		
47	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6592210,65	592020,06

Grensen ender i punkt 47. Grensepunktet er tidligere fastsatt i jordskiftesak nr. 0100-1985-0028, betegnet som punkt nr. 9 i grense nr.1.

Grense 11 - vernegrense

Eiendom til venstre: Gnr. 1/2871 og 1/2874 Eier: Jan Anders Otterstad (naturreservat)
Eiendom til høyre: Gnr. 1/2871 og 1/2874 Eier: Jan Anders Otterstad

Grensen starter i punkt 47, endepunkt for grense nr. 10

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
47	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6592210,65	592020,06
		347,45	98,77		
48	Off. godkj. grensemerke i stor stein (MD)			6592277,64	591947,48
		363,15	38,28		
49	Off. godkj. grensemerke i stor stein – kampestein (MD)			6592309,69	591926,54
		336,33	83,06		
50	Off. godkj. grensemerke i fjellfot i vannkant (MD)			6592354,56	591856,64

Fra grensepunkt nr. 50 følger vernegrensen vannkanten mot sjøen - Oslofjorden, i ca 40 m mot gnr. 1/2871, 1/2874. Videre mot gnr. 1/2870 og tilbake til utgangspunktet som er grensepunkt nr. 1 i grense nr.1.

STATENS KARTVERK

3 Diverse bestemmelser

3.7 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Moss kommune:
Gnr. 1/2028, 1/2080, 1/2862, 1/2866, 1/2870, 1/2871, 1/2874 og 1/3759.

Retten hevet.
Sarpsborg, den 30.06.2015

Per Kr. Riseng

(sign.)

Morten Paulsen
(sign.)

Gnr. 1 bnr. 2080 har seksjoner 1-81.

ØSTFOLD
JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0100-2011-0031	2353/15	30.10.2015

Tinglysing av rettsbok
grensegangsak 0100-2011-0031 Refsnes

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Moss kommune
Gnr./bnr.: 1/2028, 1/2080, 1/2862, 1/2866, 1/2870, 1/2871, 1/2874 og 1/3759

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 703 637

Østfold jordskifterett
Albert Moeskausvei 59
1711 SARPSBORG

Med hilsen
Østfold jordskifterett

Gry Sacco Jensen
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 69 12 87 50
E-post: jsarpost@domstol.no

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

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:
Refsnesskogen 44F, 1512 Moss
Gnr. 1, Bnr. 2080, Snr. 41, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250157

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Andreas Karlsson

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 978 51 640

E-post: andreas.karlsson@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.
