PRIVATMEGLEREN
MOSS

REFSNESALLEEN 87C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Info. fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Matrikkelrapport

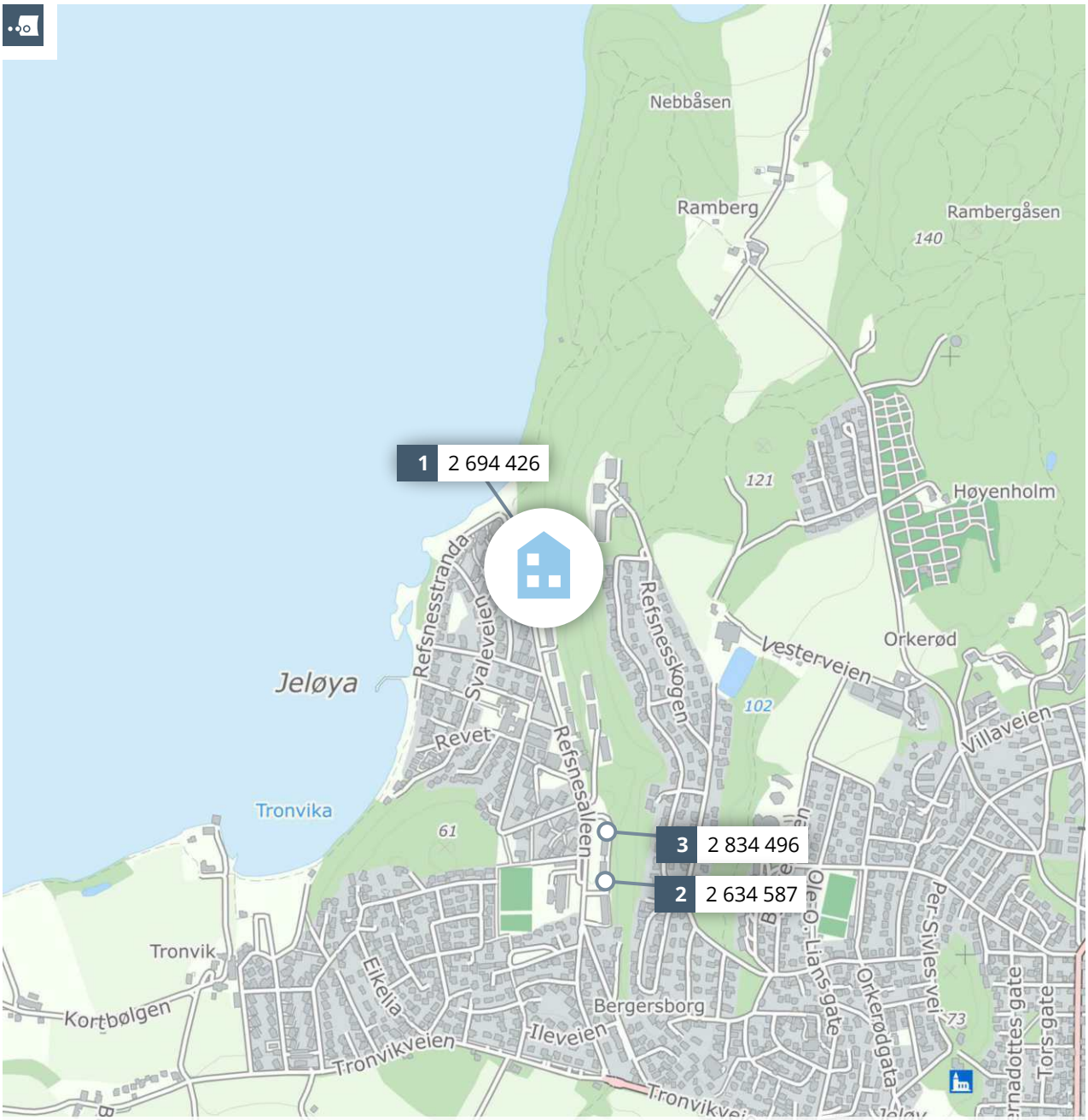
Ferdigattester

Reguleringsplankart

Reguleringsplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

REFSNESALLEEN 87 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 20.10.2025

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

Refsnesalleen 87 C, 1518 MOSS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 1 BNR 2026 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS REFSNES 3

Verdivurdert til

2 590 000

65 847	2 655 847	68 099
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	39 m²	2 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	2 874
Formue	20 221
Soverom	1
Etasje	-1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Refsnesalleen 87 D 36 m² 1966 1. etg 1 sov	09.12.2024	2 650 000	**2 650 000**	44 426	2 694 426	**74 845**
2 Refsnesalleen 21 B 51 m² 1965 1. etg 1 sov	29.08.2025	2 650 000	**2 630 000**	4 587	2 634 587	**51 659**
3 Refsnesalleen 23 E 53 m² 1965 2. etg 1 sov	25.03.2025	-	**2 830 000**	4 496	2 834 496	**53 481**

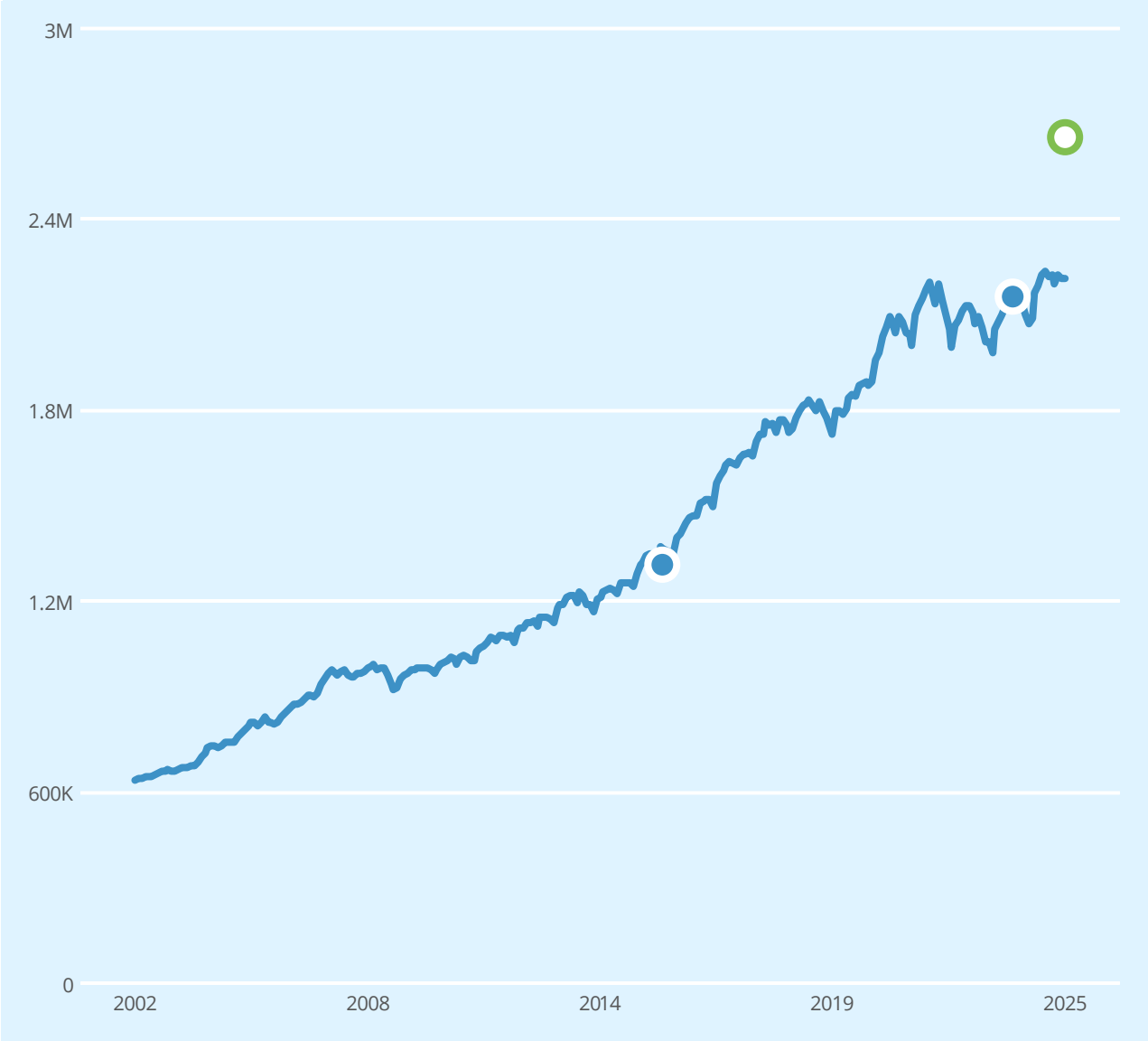
Leiligheten er beliggende på vakre Refsnes på Jeløy og har fantastisk utsikt over fjorden. Den ligger i et sjarmerende nabolag, omgitt av frodige trær og med nærhet til sjøen. Standarden er normal med stue, kjøkken, soverom og utgang til solfylt markterrasse og grønn plen. Leiligheten er pusset opp de senere år. Kjøkken er flyttet ut i del av stue og et soverom er laget der kjøkken opprinnelig var.

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	
22.05.2024	05.06.2024	15.08.2024	2 000 000	2 110 000	45 341	2 155 341	1
17.08.2015	14.09.2015	22.10.2015	1 300 000	1 250 000	67 220	1 317 220	
11.04.2003	11.04.2003		-	850 000	0	850 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er vesentlig pusset opp siden siste avhending.

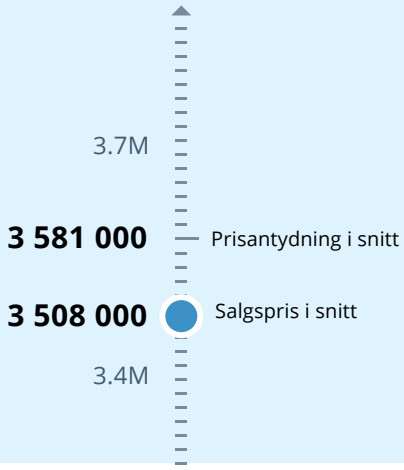
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i REFSNES 3 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i REFSNES 3 grunnkrets siste 6 mnd

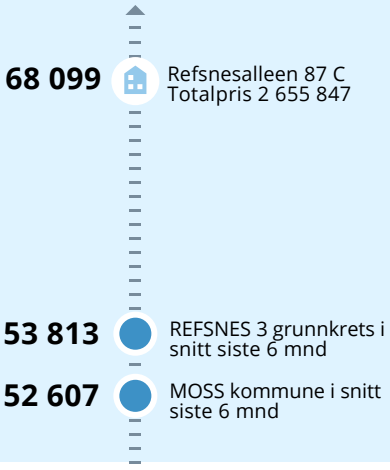
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250247

Selger 1 navn
Krista Anett Syversen

Gateadresse
Refsnesalleen 87C

Poststed	Postnr
MOSS	1518

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Husforsikring er via VBBL.

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

Beskrivelse: Det blir fuktig på badet ved dusjing dersom døren forblir stengt.

Document reference: 116250247

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier opplyste om at det ble satt opp vask, rør til vaskemaskin og ny belysning. Dette ble gjort i 2015 etter hva jeg har fått opplysninger om.
Arbeid utført av	Storm VVS og elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble utført rørfornying i regi av borettslaget januar-mars 2025
Arbeid utført av	Vestfold Rørfornying

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

Beskrivelse	Når jeg kjøpte leiligheten ble det opplyst i tilstandsrapporten at det var høydeforskjell tak/gulv i leiligheten.

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	Nytt elanlegg og sikringsskap.
Arbeid utført av	Jeløy Elektro As

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	Kontrollert av Jeløy Elektro AS etter utført jobb i 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er mulighet for lader på parkeringsplassen tilhørende leiligheten. Denne er ikke åpnet.

Document reference: 116250247

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppgradert uteplassen til leiligheten. Lagt gress og pusset opp platting under tak.

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

Beskrivelse	Styret jobber med evt. renovering av fasade/altaner på sikt. Ingenting er vedtatt.

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

Beskrivelse	Styret jobber med evt. renovering av fasade/altaner på sikt. Ingenting er vedtatt.

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: 116250247

Tilleggskommentar

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: 116250247

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Krista Syversen	30385d3c4bea633736d5 b1a3c0f7cd1e7a45cf0d	06.04.2026 15:31:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250247

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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Refsnesalleen 87 C, 1518 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2026
Andelsnummer 107

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 **Rapportdato:** 10.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4199 **Referansenummer:** LB4548

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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

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

Andelen disponerer bod i fellesarealer på 2 kvm merket «C01».

Standarden er god og leiligheten er vesentlig oppgradert i regi av eier. Leiligheten er bygget om fra en 1-roms leilighet til en 2-roms da kjøkken er flyttet ut til del av stue.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt mur, slettmalte flater og baderomstapet.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er nylig montert nytt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, flexislange, malt kobber, plastbelagt kobber og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Støpejernsrør er førfornyet i 2025.
Varmtvannsbereder på 76 liter fra 2024.
Sikringsskap med automatsikringer. Nytt el-anlegg og ny innmat i sikringsskap i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

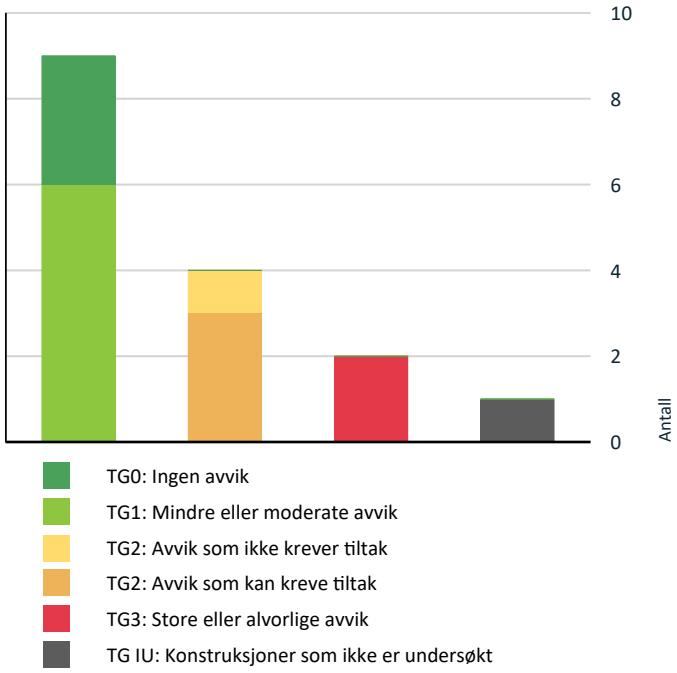
Andelsleilighet

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

Kjøkken er flyttet ut i del av stue og et soverom er laget der kjøkken opprinnelig var. Endring er innenfor hoveddel og medfører ingen søknadsplikt. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

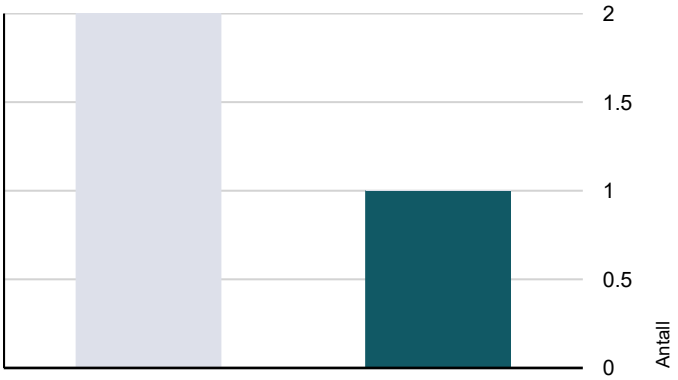
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2003.





TG 2 Dører

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/soverom er det adkomst til terrasse på 13 kvm.
Nylig pusset ned og behandlet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt mur, slettmalte flater og baderomstapet.
I tak er det slettmalte flater.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

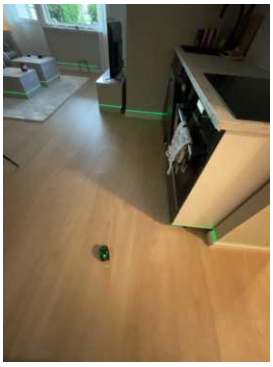
Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 55 mm avvik i stue/kjøkken.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er nylig montert nytt toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.
Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det understrekes at det benyttes dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.
Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da røropplegget er utenpåliggende.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange, malt kobber, plastbelagt kobber og pex (rør-i-rør).

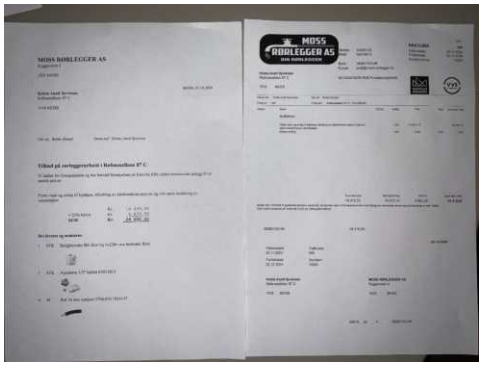
Blanding av nyere og eldre vannrør. Nye vannrør til kjøkken.

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

Gjelder kun de eldste rør.

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





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Det ble utført rørfornying av støpejernsrør i regi av borettslaget januar-mars 2025.

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

Gjelder kun de eldste rør.

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



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 76 liter fra 2024.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Waterguard er korrekt montert og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.







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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Nytt el-anlegg og ny innmat i sikringsskap av Jeløy Elektro AS i 2024. Det elektriske anlegget ble kontrollert etter utført jobb.

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)?
   Ja

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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

TG 1 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

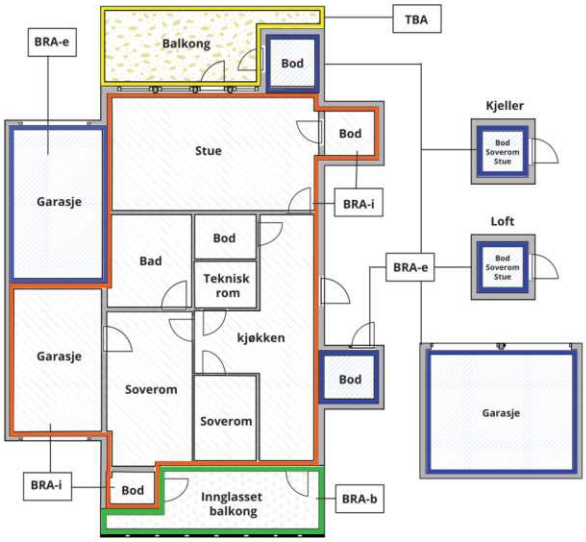
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	39			39	13
Bod i fellesareal		2		2	
SUM	**39**	**2**			**13**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet ut i del av stue og et soverom er laget der kjøkken opprinnelig var. Endring er innenfor hoveddel og medfører ingen søknadsplikt. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

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

Kommentar: Håndverkstjenester er utført både i regi av eier og av borettslaget.

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)**
Andelsleilighet	39	0

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Krista Anett Syversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2026		0	5808.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Refsnesalleen 87 C

Hjemmelshaver
Refsnesalleen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Refsnesalleen 1 Borettslag	948212188			Krista Anett Syversen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
107

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert på fjell og faste masser. Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner. Både leilighetsskillere og etasjeskillere i betong. Yttervegger av betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig kledd med teglstein og trepanel. Normalt godt vedlikeholdt. Flatt tak. Antatt tekket med papp, sarnafil, banemembran eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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/LB4548

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss

7/10-25

AD. DERES REF: 116250247 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 107 i borettslaget Refsnesalleen 1 tilknyttet leilighet: Refsnesalleen 87 C
Andelseier(e): Krista Anett Syversen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 212 188
Byggeår: 1964 Gnr: 1 Bnr: 2026 i Moss kommune

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

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

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

Benytt vedlagte skjema.

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

☒ Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

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

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82366136

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.437,-, utgifter kr 2.897,- og annen formue: kr 20.221,-. Gjeld pr d.d. er på kr 65.847,-. Opprinnelig innskudd kr: 7.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 7/10 *kr* 11.128.463*,-.*

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
0Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 2.874**,-,** hvorav kr 2.307,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr **0**,-.

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

Rente Pt.: 6,25 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 392,-, hvorav renter utgjør kr 226,- og avdrag utgjør kr 166,-.
Lånets løpetid: 2039.
Lånenr.: 95377050712. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 6,25 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente:175,-, hvorav renter utgjør kr 123,- og avdrag utgjør kr 52,-.
Lånets løpetid: 2045.
Lånenr.: 95377054963. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.
Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.
Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.
For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Merete Remme**.**
Epost styret: refsnesalleen1.brl@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Refsnesalleen 1 Borettslag

Dato: Torsdag 13.03.2025
Klokken: 18:00
Sted: Refsnes Skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra styret

5.1 Redusere antall varamedlemmer i styre fra 3 til 2 - vedtektsendring - 2/3 flertall

6 Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Lekeplass - voteres med 2/3 flertall

7 Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 5 stk representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte - velges for 1 år

7.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant - velges for 1 år

7.6 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 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Redusere antall varamedlemmer i styre fra 3 til 2 - vedtektsendring - 2/3 flertall

Iht våre vedtekter pkt. 8,8-1 (1) skal styret vårt bestå av følgende; *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.*

Styret foreslår at antall varamedlemmer reduserer til 2 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Endre vedtekter pkt. 8,8-1 (1) til følgende; *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.*

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Lekeplass - voteres med 2/3 flertall

Ønsker huskestativ og sklie til barna i borettslaget! Håper det her snart lar seg gjøre!

Sak innsendt av; Mvh Maya Larsen Ra 89b 22

Forslaget fra Maya kom uten prosjektering og uten forslag til vedtak.

Styret ønsker at borettslaget vårt er for alle, også barna og vi stiller oss bak Maya Larsen sitt ønske om lekeplass med sklie og huske. Tidligere var det huske, stige og sklie i ett apparat som ble fjernet uten å erstattes.

Styret har derfor prosjektert en lekeplass med huske, sklie og en liten klatrekube.

Styret var i gang med en vedlikeholdssak på plassen der en overgrodd sandkasse har vært på området mot skogen ovenfor 85 D. Styret tenkte å planere ut og legge gress til en kostnad på kr 29 450,- + MVA. Dette er nå lagt på is.

Med flertall i styret ble det avgjort å prosjektere lekeapparater her etter at vi fikk inn forslaget fra Maya Larsen.

Dette stedet ligger delvis brakk i dag og egner seg godt. Det er en åpen fin plass som er blitt et lyst sted etter at naboene tok ned store trær på grensa mellom 85 og 83. Det har også en vært lekeplass her tidligere.

Styret legger frem tilbudet fra Trigonor som du ser i vedleggene. Det er trolig ikke helt ferdigdetaljmessig, så vi ber derfor GF om å gi styret tillatelse til å oppgradere hele denne plassen med lekeapparater til et trivelig fellesområde innenfor vedlagte tilbudspris.

Det ble noe kort tid å prosjektere dette ferdig før GF. Nå jobber vi med å søke Sparebankstiftelsen penger til prosjektet. Det er stor sannsynlighet for at vi får dette, men søknaden er ikke ferdig og svar blir gitt etter 1.april.

Vi ber i dag Generalforsamlingen først gi styret tillatelse til å anlegge denne lille lekeplass på platået ovenfor 85D.

Denne plassen er stor, trivelig og har utsikt over fjorden. Rammen til sandkassen er fjernet og borettslaget må rydde i dette området i alle fall.

<u>Detaljer:</u>

Sklien legger vi naturlig i terrenget. Plasseringen er uavklart per nå. Husken blir stående slik at det er god utsikt utover fjorden, i tillegg setter vi opp en liten klatrekube.Underlag blir gress med lovpålagt fallmatte i.

Styret anbefaler GF å si ja til at borettslaget får en ny liten lekeplass og at vi bruker dette området ovenfor 85D som tidligere har vært i bruk til lekeplass.

<u>Plasseringen:</u>

Denne fine plassen er forsømt og er derfor ikke i bruk i dag. En koselig lekeplass vil gi området et verdifullt løft. Det er god avstand til bygningene. Lekeplassen er for mindre barn, men også større barn kan nyte utsikten fra husken. Vedtekter om ro i borettslaget gjelder også her. Området ligger skjermet fra trafikken, og det er omtrent midt i borettslaget med grei tilgang fra alle tre blokker. Det kan bli et område for mer fellesskap mellom beboerne i blokkene.

Økonomi:

Vi trenger å bruke Kr 215 000,- + MVA til å anlegge en slik lekeplass på dette området. Med denne summen, kan vi greie å bygge denne lille lekeplassen også uten å få økonomisk støtte.

Vi har blitt forespeilet og få støtte på minimum kr 50 000,- fra sparebankstiftelsen. Der kan vi også få mer tilskudd til dette prosjektet dersom en god søknad er skrevet. Som et borettslag helt uten lekeapparater, har vi gode muligheter for god støtte fra Sparebankstiftelsen. Vi søker samtidig støtte på 20 000,- fra Refsnes vel.

Eventuell økonomisk støtte som vi søker og får tildelt, ber vi GF om tillatelse til å få bruke de pengene til å oppgradere hele eller deler av dette området ytterligere når vi først har gravemaskin der.

Dette kan bli en fin plass for flere generasjoner og samles på.

I sakens vedlegg ser dere hvordan vi tenker det. Det er planlagt at vi benytter våre gamle benker og bord i første omgang.

Vårt borettslag har en økonomisk grunnramme til prosjektet på kr 215 000,- + MVA. I budsjettet for utvendig vedlikehold ligger midler til slik oppgradering. Skulle noe komme på, har vi allikevel midler til å dekke inn dette. Dette gir oss derfor ingen husleieøkning.

Prosjektet vil oppgradere både eiendommens verdi og gjøre eiendommen mer attraktiv i følge eiendomsmeglere. Men viktigst for oss er at eiendom vår får et oppgradert fellesområde vi alle kan være stolte av.

Se vedlegg nr 1, 2 og 3

Vedlegg nr 1 er illustrasjon av hvordan plassen kan bli.

Vedlegg nr 2 er slik plassen er i dag som. Her gir GF styret tillatelse til å anlegge en liten lekeplass med nytt gress ovenfor 85D. - Sklien vil muligens flyttes noe på.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret tillatelse til å anlegge en liten lekeplass med nytt gress ovenfor 85D.

Generalforsamlingen gir styret en økonomisk ramme fra egne midler til å bruke kr 215 000,- + MVA til dette prosjektet slik tilbudet viser og ber styret gjennomføre dette i år.

Det er en stor kvalitetsøkning på eiendommen vår at vi anlegger en liten lekeplass slik at også barna får et sted her hos oss.

Generalforsamlingen gir også styret tillatelse til å søke om ytterligere midler til denne plassen, slik at hele området kan oppgraderes ytterligere for disse ekstra midlene. Detaljene er ikke klare, men styret får rom til å bruke de ekstra pengene til tiltak i hele området ovenfor 85 D og renovasjonshuset.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er: Styreleder Merete Remme og styremedlem Anders Risvold.

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene Linn Therese Gaasland og Gro Olsen er villige til å ta gjenvalg.

Det er også kommet forslag på Gry Mikkelsen som styremedlem.

7.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

Inger-Lise Utaker er villig til å ta gjenvalg som varamedlem.

Det er kommet inn forslag på Wenche Olsen som varamedlem.

7.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 5 stk representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte - velges for 1 år

7.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant - velges for 1 år

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).Dersom man er hindret fra å benytte papirutgave av fullmakt og sender fullmakt via mail eller sms, må det klart fremkomme hvem som gir fullmakt med fullt navn og adresse. Det må også klart fremkomme hvem som får fullmakten med fullt navn og adresse.

Moss, 03.03.2025

Refsnesalleen 1 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Refsnesalleen 1 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Merete Remme, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Anders Risvold, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Linn Therese Gaasland, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Gro Olsen, Valgt fra 08.03.2023, Valgt for 2 år

Styret består av 3 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Inger-Lise Utaker, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Per-Erik Kristiansen, Valgt fra 11.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 11.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Varamedlem Jørgen Gjelsten valgte å trekke seg av private årsaker. Styret bestemte at vi fortsatte perioden uten å sette inn nytt varamedlem.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Linn Therese Gaasland

Styremedlem, Gro Olsen

Varamedlem, Inger-Lise Utaker

Varamedlem, Per-Erik Kristiansen

Andre komiteer

Blomsterkomittene har fungert fint og vi ønsker å fortsette med det.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 21

Antall behandlede saker i perioden: 132

Andre møter som er avholdt

Ekstraordinær GF stemte ned etablering av gangvei fra parkeringsplass fra nord og opp til 89D.

Styreledere i Refsnesalleen 1-2-4 og 5 har møtt for samtaler og utveksling av erfaringer fordi vi har nokså lik bygningsmasse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948212188, og ligger i Moss kommune.

Refsnesalleen 1 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Refsnesalleen 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Refsnesalleen 1 Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Refsnesalleen 1 Borettslag i 2024: 0

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

Antall andre personer i Refsnesalleen 1 Borettslag som har mottatt lønn i 2024: 1

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024

Siden generalforsamlingen mandag 11.03.2024 har styret jobbet med følgende store saker:

- Rørfornying:

  Vestfold rørfornying som samarbeider med Moss rør og kanalrens fikk oppdraget med rørfornying som avsluttes ca 15.juni 2025. I 2024 fikk de tatt 89 a-b-c-d.

- Personsaker
- HMS

Siden generalforsamlingen mandag 11.03.2024 har Refsnesalleen 1 Borettslag utført

følgende vedlikehold:

- Trefelling av tre trær nord mellom stranda og p-plassen for å rydde plass for snødeponi.
- Sitteplass og hekk ved 89

- Trefelling to trær sør for 85 og 1 busk sør for 87

- Vedlikehold og småreparasjoner er gjennomført og enkelte prosjekt avsluttes i 2025.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Refsnesalleen 1 Borettslag i 2025:

- Vask av vegger og tak i oppganger. 89 fikk vasket sine oppganger i februar 2025. Hus og Hage gjør dette innenfor sitt time-oppdrag hos oss når det nå er lite snø. Det gir oss derfor ingen ekstrautgifter enn så lenge.
- Grundig vask av trappene er bestilt og vil skje i mai/juni, etter rørfornyingen.
- Sandkassen over nr85 som i mange år har vært nedgrodd. Det var ønsket platting der, men vi fikk ikke inn dette ønsket til årets GF slik de hadde fått beskjed om. Denne plassen skal nå enten erstattes av lekeapparat eller bli til gress. Generalforsamlingen 2025 avgjør om det blir lekeapparat der eller gress.
- Reparasjon/vedlikehold av såret i plenen fra stranden og opp til 89 er bestilt reparert tilbake til gressplen. Dugnad som var påstartet av beboer, ble avbrutt. Styret setter derfor bort jobben.
- Komposten som er anlagt, trenger en justering for å fungere bedre. Vi ønsker å få gjort dette.
- Nye rørhatter til soilrørene, er bestilt og skal monteres. De gamle rørhattene har rustet og er blåst av takene.
- Energimerking av bygningsmassen for å kunne møte fremtidige krav og eventuelt benytte verandaprosjektet for samtidig å gjøre nødvendige tiltak for nødvendig energisparing.
- Beskjæring av de tre store trærne på gresset mellom p-plass og 89-blokken.
- Trefelling av de to store bjørkene ovenfor 87 er bestilt.
- Vedlikehold av brannslukkere i leilighetene.
- Eventuelt male gulvene i vaskeriene.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Refsnesalleen 1 Borettslag i 2025:

- Leilighetene i underetasjen som er i starten av bunnledningen på hver blokk får montert stakeluke i forbindelse med rørfonyingen. Disse leiligheten får derfor en luke i veggen. Gjelder 89D02, 87A01, 85D. I skrivende stund er ikke rørfornyingen kommet til 85, og vi vet ikke om det blir i 85D01 eller 85D02.
- Eventuelt lekeapparat som erstatning for sandkassen ovenfor 85 dersom det blir vedtatt i GF 25.
- Innkjøp av 12 nye brannslukningsapparat til å montere under trappen i underetasjene.
- Vaskeriet i 89 trenger ny tørketrommel. Det er avsatt noe penger til dette i budsjett for 2025.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- HMS skjemaer er delt ut og styret har mottatt 58. Vi ser gjerne at flere leverer inn sine skjema.
- Styret var innom leilighetene i 85-a-b-c og d og fikk en sjekk av nødutgangene, stoppekran og ytterdørene inn til leilighetene. 87 og 89 står for tur i 2025. Beboere som trengte å tilrettelegge, fikk beskjed.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Egenkapitalen er redusert betraktelig fordi pengene er brukt på rørfornying.
- Strømposten er i stort underskudd på grunn av høyere strømpriser samt at vi overtok og nå fører strømregningen for El-billadningen fra elaway i 2024. Ekstrautgiftene dekkes inn fra andre inntekter som hovedsakelig kommer fra Elaway. Denne endringen skjedde i starten på 2024.
- Vedlikehold bygg er et etterslep etter automatiske døråpnere fra 2023 som ble forskøvet og avsluttet i 2024 grunnet asbestfunn i 85. Dette prosjektet skulle vært betalt og avsluttet i 2023.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Lønnsposten: Vi overfører flere oppgaver til Hus og hage som tidligere ble utført på timebasis fra beboere. Dette har ført til halvert lønnspost. Styret eller beboere gjør av og til arbeider som er utenfor forventet styrearbeid som derfor skal lønnes. Det står derfor litt igjen på lønnsposten.
  Det har vært en overgang for styret og bli kjent med jobbene som tidligere bare ble gjort, men fordi dere sier i fra til oss over manglende stell, får vi oversikten og ber nå Hus og hage om å gjøre slik jobb. Erfaringsmessig gjøres dette innenfor den tiden de allerede har hos oss.
- Hele styret deltar med både medlemmer og varamedlemmer på alle styremøter. Flere meninger favner flere beboeres meninger inn i sakene. Økt styrehonorar er fremmet med tanke på tid og arbeid som faktisk ligger i styrevervene og at dette skal verdisettes for alle medlemmer av styret.
- Fellesutgiftene ble økt på grunn av nytt lån og økte faste utgifter: Forsikring +23,9%, Kommunale utgifter + 20%, Tv/Internett +2,6 + økte låneutgifter.
- Lån, kr 4 mill,- for rørfonying ble tatt opp i januar 2025 i Handelsbanken.

Styret i Refsnesalleen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2024 Refsnesalleen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		5 361 768	4 787 352	5 361 768	5 790 964
Andre driftsinntekter	2	128 876	145 053	95 000	4 114 200
SUM INNTEKTER		5 490 644	4 932 405	5 456 768	9 905 164
KOSTNADER					
Lønn	1	20 397	98 464	80 000	40 000
Styrehonorar		190 000	150 000	190 000	230 000
Arbeidsgiveravgift		29 666	35 033	38 070	38 070
Strøm		230 520	51 439	108 000	190 000
Renhold		63 480	63 480	65 000	95 000
Rehabilitering		2 759 609	0	0	0
Vedlikehold bygg		297 802	175 337	200 000	300 000
Vedlikehold VVS		120 221	25 887	25 000	4 200 000
Vedlikehold elektro		39 603	94 514	40 000	65 000
Vedlikehold utvendig anlegg		381 381	771 205	835 000	750 000
Vedlikehold vaskeri		7 175	9 533	20 000	30 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		0	0	10 000	0
Revisjonshonorar	0	20 000	18 000	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		310 236	295 464	310 300	322 644
Andre konsulenttjenester		28 834	43 660	185 000	80 000
Telefon/internett		0	0	6 500	6 500
Årsavgift TV/Internett		553 568	505 030	538 920	774 720
Kontingent boligbyggelag		36 000	36 000	36 000	36 000
Forsikringer		365 871	310 663	379 000	453 400
Kommunale avgifter		1 203 641	1 051 028	1 235 300	1 341 605
Andre driftskostnader		208 667	133 928	214 000	170 000
SUM KOSTNADER		6 866 671	3 868 664	4 534 090	9 140 939
DRIFTSRESULTAT		-1 376 027	1 063 741	922 678	764 225
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		198 512	117 935	120 000	60 000
Rentekostnader		489 709	404 097	440 500	693 807
Utbytte Gjensidige		32 604	27 418	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-258 592	-258 744	-320 500	-633 807
ÅRSRESULTAT		-1 634 620	804 997	602 178	130 418
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 634 620	804 997	602 178	130 418
SUM OVERFØRINGER		-1 634 620	804 997	602 178	130 418

BALANSE 2024 Refsnesalleen 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	8 623 079	8 623 079
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	72 000	72 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 695 079	8 695 079
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		1 858	102 587
Andre fordringer		1 207 725	361 850
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 145 327	5 496 532
Høyrentekonto		852 568	0
Skattetrekk		0	3 845
SUM OMLØPSMIDLER		4 207 478	5 964 814
SUM EIENDELER		12 902 557	14 659 893

BALANSE 2024 Refsnesalleen 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		12 000	12 000
Annen egenkapital		4 647 264	4 647 264
Årets resultat		-1 634 620	0
SUM EGENKAPITAL		3 024 644	4 659 264
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	7 427 898	7 662 927
Borettsinnskudd	4	1 494 000	1 494 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 921 898	9 156 927
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 909	24 018
Leverandørgjeld		925 591	800 647
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		2 522	11 864
Annen kortsiktig gjeld		6 639	0
Offentlige avgifter		354	7 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		956 015	843 702
SUM GJELD		9 877 913	10 000 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 902 557	14 659 893
Pantestillelser		8 921 898	9 156 927

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Merete Remme Styreleder	Anders Risvold Styremedlem	Linn Therese Gaasland Styremedlem

Gro Olsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.
Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	5 121 112	4 669 563
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 634 620	804 997
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-235 029	-353 448
B. Årets endring disponible midler	-1 869 649	451 549
C. Disponible midler UB	3 251 463	5 121 112

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.
Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.
Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har ingen faste ansatte. Det er i perioden utbetalt lønn til 2 personer.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	76 236	75 943
3293 VASKERI INNTEKTER	26 240	28 310
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	10 000	24 000
3611 LEIEINNTEKTER PARKERING	16 400	16 800
Sum	-128 876	-145 053

Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes Fritidshus	120	600	72 000

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

Note 4 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	1 494 000	1 494 000
Sum	-1 494 000	-1 494 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 1964	5 820 680
Påkostet nye balkonger 1990	2 802 399
Bokført verdi pr. 31.12	8 623 079

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss
Lånenummer:	95377050712
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.35 %
Beregnet innfridd:	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	9 880 429
Lånesaldo 01.01:	7 662 927
Avdrag i perioden:	7 897 956
Opptak i perioden:	7 662 927
Lånesaldo 31.12:	7 427 898

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377050712	9	66 167	595 503
	87	66 166	5 756 442
	6	47 467	284 802
	18	43 951	791 118

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

Resultat og balanse med noter for Refsnesalleen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnesalleen 1 Borettslag

Styreleder	Merete Remme (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Gro Olsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Anders Risvold (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Linn Therese Gaasland (sign.)	27.02.2025

Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 1 Borettslag 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-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, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-28 12:53

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.

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Refsnesalleen 1 Borettslag.

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære generalforsamling 13.03.2025.

Moss, den _____

_____

(andelseiers underskrift)



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





Trigonor AS

Tilbud

Kundenr: 51063
Refsnesalleen 1 Borettslag
Varnaveien 34

NO-1523 MOSS
Att: Linn Therese Gaasland

Tilbudsnummer 43274

Best ref. Lekeplass,revidert

Tilbudsdato: 28.02.2025

Tilbud
Vi viser til din henvendelse og har gleden av å komme med følgende tilbud:

Pos	Prod.nr Alt. Prod. nr.	Produktbeskrivelse	Antall Enhet	Enhetspris Listepris	Sum
1	L175076	Clover huskestativ høyt L393 x B111 x H268 cm	1,00 Stk	12 749,25 16 999,00 25,00 % Rab	12 749,25
					
2	6510	Bildekksete Ø50 cm	1,00 Stk	3 060,00 5 100,00 40,00 % Rab	3 060,00
					
3	6513	Babyhuskesete L43 x B30 x H30 cm	1,00 Stk	2 997,00 4 995,00 40,00 % Rab	2 997,00
					
4	11470	Gressarmeringsmatte Fallunderlag	82,50 m2	441,00 588,00 25,00 % Rab	36 382,50
					
5	L175009	Clover klatrekube L89 x B89 x H198 cm	1,00 Stk	17 992,50 23 990,00 25,00 % Rab	17 992,50
					
6	24702	Terrengsklie L400 x B50 x H200 cm	1,00 Stk	30 610,50 40 814,00 25,00 % Rab	30 610,50
					
8	182306 119	Plenjord under gress, 10-15cm Ink. frakt	14,00 Tonn	1 100,00	15 400,00
9	182301 118	Ferdigplen	90,00 Stk	150,00	13 500,00
10	152	Betong estimert mengde inkl frakt	0,40 m3	6 000,00	2 400,00

Kundenr: 51063
Refsnesalleen 1 Borettslag
Varnaveien 34

NO-1523 MOSS
Att:

Tilbudsnummer 43274
Vår ref. Lekeplass,revidert
Side 2 / 2

11	182169 111	Montering av lekeplassutstyr Ink. grunnarbeider	1,00 Stk	58 990,00	58 990,00
					
12	182170 112	Rigg & drift, HMS Kjøring, bommer etc.	1,00 Stk	13 800,00	13 800,00
					

Netto sum eks. mva.	207 881,75
Ordregebyr	0,00
Frakt (avtalt)	2 860,00
Merverdiavgift	52 685,44
Totalt inkl. mva.	263 427,19
Betalingsbetingelse:	Netto + 20 dager
Gyldig til:	10.03.2025
	Alle priser er oppgitt i NOK

Dersom ikke frakt er oppgitt vil denne bli etterberegnet.

Håper vårt tilbud er av interesse og imøteser deres ordre.

Med vennlig hilsen

Trigonor AS

Tom Upsaker
tom@trigonor.no
40440449

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Refsnesalleen 1 Borettslag torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Refsnes Skole.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede:22

Fremlagte og godkjente fullmakter: 13

Totalt antall stemmeberettigede: 35

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jan Erik Nilsson

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2.

Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres til de disponible midlene.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 230.000,- Styret foretar selv intern fordeling.

Det kom forslag på styrehonorar kr 132.000,- - forslaget fikk 2 stemmer, forslag falt.

Det kom forslag på styrehonorar kr 190.000,- - forslaget fikk 6 stemmer, forslag falt.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Redusere antall varamedlemmer i styre fra 3 til 2 - vedtektsendring - 2/3 flertall

Iht våre vedtekter pkt. 8,8-1 (1) skal styret vårt bestå av følgende; *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.*

Forslag til vedtak: Endre vedtekter pkt. 8,8-1 (1) til følgende; Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble vedtatt mot 3 stemmer. Votert med 2/3 flertall. Styrets varamedlemmer reduseres fra 3 varamedlemmer til 2 varamedlemmer.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Lekeplass - voteres med 2/3 flertall

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret tillatelse til å anlegge en liten lekeplass med nytt gress ovenfor 85D. Generalforsamlingen gir styret en økonomisk ramme fra egne midler til å bruke kr 215 000,- + MVA til dette prosjektet slik tilbudet viser og ber styret gjennomføre dette i år. Det er en stor kvalitetsøkning på eiendommen vår at vi anlegger en liten lekeplass slik at også barna får et sted her hos oss. Generalforsamlingen gir også styret tillatelse til å søke om ytterligere midler til denne plassen, slik at hele området kan oppgraderes ytterligere for disse ekstra midlene. Detaljene er ikke klare, men styret får rom til å bruke de ekstra pengene til tiltak i hele området ovenfor 85 D og renovasjonshuset.

Vedtak:
Styrets innstilling til saken ble tatt til votering med 2/3 flertall. Styrets innstilling fikk ikke nok stemmer for å oppnå 2/3 flertall. 17 stemte for, 16 imot. Saken falt.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene Linn Therese Gaasland og Gro Olsen er villige til å ta gjenvalg. Det er også kommet forslag på Gry Mikkelsen som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Linn Therese Gaasland og Gro Olsen som fikk flest stemmer.

7.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

Inger-Lise Utaker er villig til å ta gjenvalg som varamedlem.

Det er kommet inn forslag på Wenche Olsen som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Inger-Lise Utaker og Wenche Olsen

7.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat: Merete Remme og Wenche Sørlie
Valg av vara: Gro Olsen og Anders Risvold

7.4 Valg av 5 stk representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte - velges for 1 år

Vedtak:

Anders Risvold, Inger-Lise Utaker, Arne Hansen, Inger Karlbom og Eli Haugland.

7.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant - ...ges for 1 år

Vedtak:
Gro Olsen

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Gry Mikkelsen, Jan Erik Nilsson og Arne Hansen

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Jan Erik Nilsson
Protokollvitne

Vedtekter

for Refsnesalleen 1 borettslag org nr 948 212 188

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 9/3-2004 og 29/3-2007 og 21/3-2012 og 10.03.2015 og 08.03.2023 og 13.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Refsnesalleen 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Det er ikke tillatt med montering av noen som helst innretninger på eiendommens tak eller fellesarealer Det er forbudt å montere varmepumper i borettslaget.
Dersom parabolantenne ønskes montert, skal dette godkjennes av styret før eventuell montering. Dersom tillatelse gis skal antennen plasseres på balkong så skjult som mulig under balkongens rekkverk og uten hinder for rømmingsvei.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som heve-skyvedør, verandadør, vinduer på stuesiden, ytterdør til

boligen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

(8) Andelseierne er ansvarlig for vedlikehold og tilfeldige skader på oppsatte plattinger.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Refsnesalleen 1 borettslag

1. Alminnelige bestemmelser
Ordensreglene er for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre ett godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktivitet og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense all aktivitet som kan forstyrre naboene.
Det skal være ro i borettslaget mellom kl 23.00 – 07.00.
I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved støyende arbeid, skal det være ro etter kl 20.00
Ved spesielt støyende arbeid, som boring i fundament etc. skal det varsles naboer med oppslag på oppslagstavlen i oppgangene. Slikt arbeid kan utføres hverdager 08.00 – 16.00 og lørdager 08.00 – 16.00
Støyende arbeider skal ikke forekomme på søn- og helligdager

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- at bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon ikke foretas.
- at det ved innkjøp/endring av solskjerming som markiser/shades over vinduer og verandaer, tas kontakt med styret i forkant grunnet estetisk helhet.
- å ta kontakt med styret for fargekoder når du skal male din egen veranda.
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller vindu ikke forekommer.
- at det ikke henges ut tøy på søndager og helligdager, 1. og 17. mai.
- at verandaen ikke benyttes til lagringsplass for søppel eller lignende, og beboerne står ansvarlig for å fjerne snø og is på denne.
- at det ikke oppbevares sko, skostativ, sykler, ski, kjelker eller lignende i trappeoppganger eller kjellerganger.
- at søppel/kildesortering ikke skal plasseres i oppgangen.
- at det ved ønske om innsetting av ildsted må tas kontakt med styret for utfylling av skjema – før arbeidet påbegynnes.

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

4. Fellesareal/fellesrom
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusiv fellesarealet.

Vi forholder oss til kildesortering. Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Se informasjon utenpå søppelkassene. Papp og papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass, plast og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene

Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det er bestemt for. Dører til fellesrom skal alltid være låst.

5. Husdyrhold
Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyrehold, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknad kunne bli innvilget. Da det ikke er tillatt med reptiler i borettslaget, vil styret ikke godkjenne en eventuell søknad om dette.
Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulemper for laget.

6. Parkering og bruk av kjøretøy på borettslagets eiendom
Hver leilighet i borettslaget er tildelt en biloppstillingsplass. Denne biloppstillingsplassen følger leiligheten
Alle biloppstillingsplasser er klargjort for lading av el- og hybridbil (motorvarmer ved anskaffelse av adapter). Beboere som ønsker å benytte ladeanlegget må selv tegne abonnement med den til enhver tid aktuelle tjenesteleverandør.
Beboere som ønsker å leie en ekstra biloppstillingsplass utover den som allerede er tildelt, kan søke styret om dette og inngå en avtale på de betingelser som styret har bestemt.

Bruk av kjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og varetransport. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplassene er forbudt. På de opparbeidede plassene er det kun registrerte biler som kan parkere. Borettslaget kan for eiers regning og risiko fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy, hengere, båter, campingvogner etc.
Oppsatt trafikkskilt og anvisninger følges.
Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelser.

7. Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn
For tilkobling til antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun originale tilkoblingskabler benyttes. Feil ved antenneanlegget ved den enkelte leilighet, meldes signalleverandør.
Oppsetting av Parabolantenne eller andre private radio- og TV- antenner, er ikke tillatt.

8. Øvrige bestemmelser
Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir.
Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for 3 skriftlige advarsler opprettholder misligholdelsen, kan borettslaget kreve fraflytting/salg av andel.

MOSS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

B.jnr. 466/62

FERDIG-ATTEST

vedkommende

Eiendom: Refsnesalleen 87 A-B-C-D 1/2026

Eier: Refsnesalleens Borettslag I,v/Moss Boligbyggelag

År 1966. 19.12.

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

Moss Helseråd *Bygningssjefen i Moss, den* 22.12.1966

ANM.
XXX

avd.ing.

KOMMUNE	FERDIGATTEST			
	Saksnr 07/958		Løpenr 09/29183	
Moss	Eiendom/byggested Refsnesallèen 85, 87 og 89			
	Gnr 1	Bnr 2025 2026 2028	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Jansen Arkitekter AS Dronningens gate 30 1530 Moss	Refsnesallèen 1 BRL Refsnesallèen 85 c32 1518 Moss

Spesifikasjon

TILTAKET/BYGGETS ART

Forblending av alle gavlfasader samt fasadene mot øst (inngangssiden)

Tillatelsen omfatter

Hele tiltaket

Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtak dato	Saksnr
Byarkitekten	23.04.2007	132/07

MERKNADER

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt kontrollerklæring frå ansvarlig foretak for utførelsen, journalført 24.09.2009.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	02.10.2009	Nils Ellefsen Byarkitekt

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Refsnesalleen 87C	U0101	1/2026	36	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRAGLUND JOHN P ROVSING 030965*****	Eiendomsrett 1/1	Refsnesalleen 87C 1518 MOSS	Bosatt

Vegadresse: Refsnesalleen 87 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1518 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	104 Refsnes 3	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	2 Jeløy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145664713		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	22.12.1966

1: Bygning 145664713: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 22.12.1966

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3100
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3100
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	40

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Ferdigattest	22.12.1966	26.04.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	8	620	0	620	0	0	0
H03	8	620	0	620	0	0	0
H02	8	620	0	620	0	0	0
H01	8	620	0	620	0	0	0
U01	8	620	0	620	0	0	0

Borettslag

Navn	Refsnesalleen 1 Borettslag	Org.nr	948212188
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	4

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2028	8519	
Grunneiendom	1/2026	5808.2	
Grunneiendom	1/2025	7988.5	

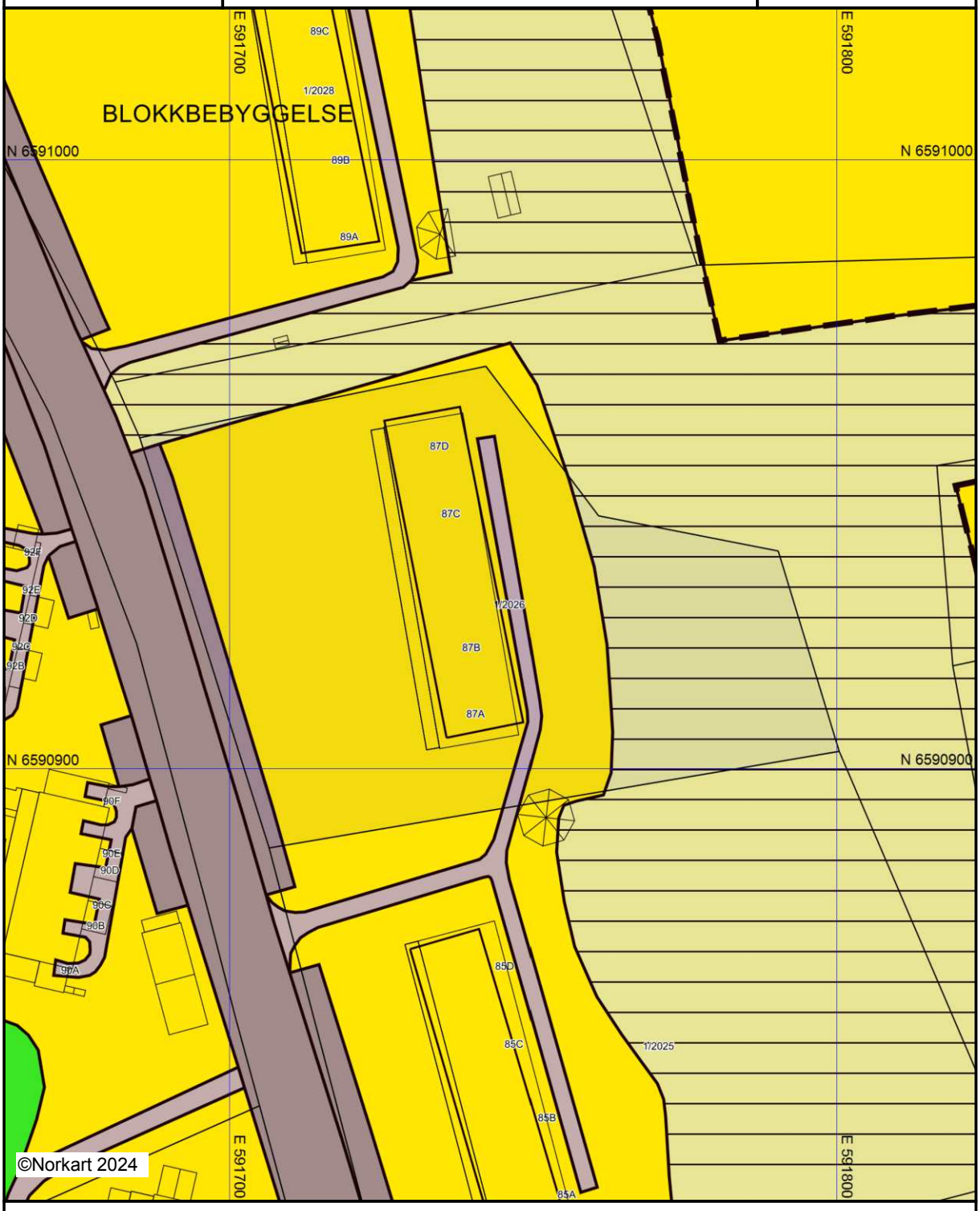
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2026
Adresse: Refsnesalleen 87C
Dato: 26.04.2024
Målestokk: 1:1000

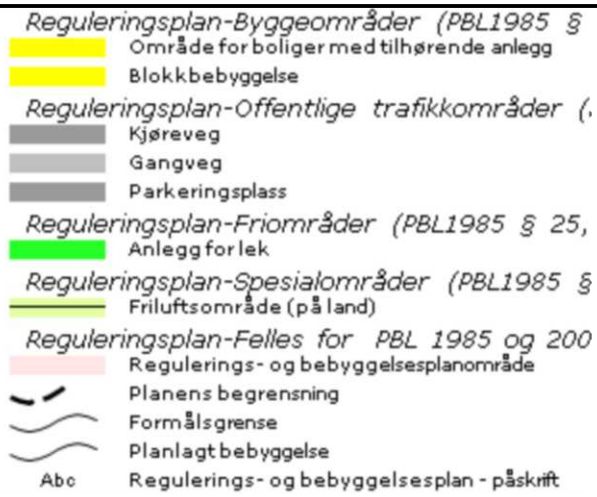
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

BYGN JOURNAL NR 469/63

- 1 MARS 1965

SAKSB

DATO 11.3.65

Reguleringsplan for Nesanes.

V e d t e k t e r.

§ 1. Da antallet av Nesaneallén tillates maksimalt bl.ekker som vist på planen, med ikke over 4 etasjer samt underetasje.

§ 2. På tomtelinjen av Nesaneallén skal bebyggelsen følge de bebyggelser som er vist på planen, hovedsakelig 3 og 4 etasjer. For 3 etasjes hus tillates saklel utnyttet når tomtegrunnen gjør dette mulig, jfr. vedtekt for Nesa til byggningsloven § 104.8.

§ 3. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

§ 4. Innsatt på vertikaler tillates ikke.

§ 5. Husene farge må godkjennes av byggningsnemnet.

§ 6. Det gater og plasser skal gjerdene avsluttes mjenne-farge ensartet fortrinnsvis i form av beplantning.

§ 7. Dispensasjon fra disse vedtekter kan tillates av byggningsrådet innen rammen av byggningsloven og byggningsvedtektene for Nesa.

Vedlegg

07. 05. 1992

3572

A V T A L E

mellom

Gnr. 1 Bnr. 2025 - 2026 - 2028, Refsnesallen 1, Borettslag,

og

Østfold Energiverk AS, Vålervegen 159, 1500 Moss.

Refsnesallen 1, Borettslag gir herved Østfold Energiverk AS disposisjonsrett til et areal for nettstasjon og tracé for nødvendig kabel som vist på vedlagte tegning, markert med rødt.

Østfold Energiverk AS skal benytte nettstasjonen for strømforsyning til Refsnesallen 1, Borettslag og til nærliggende områder.

Videre omfatter tillatelsen rett til for ansatte ved Østfold Energiverk AS å komme til og fra rommet i forbindelse med mulige reparasjoner, inspeksjoner, vedlikeholdsarbeider, kabelgraving o.s.v.

Etter mulige arbeider forplikter Østfold Energiverk AS seg til, uten utgift for grunneieren, å sette grunnen i samme stand som før arbeidets påbegynnelse.

Retten for Østfold Energiverk AS er stedsevarende og tinglyses som heftelse på eiendommen.

For dette ytes en erstatning en gang for alle på kr. 0,- - kronernull.

Omkostningene ved tinglysningen betales av Østfold Energiverk AS.

Nærværende avtale utstedes i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene har sitt eksemplar.

Moss, den 10.4.1992

Grunneier:

Jorunn K. Syversen

Jorunn K. Syversen

Jan Erik Nilsson

Østfold Energiverk AS:

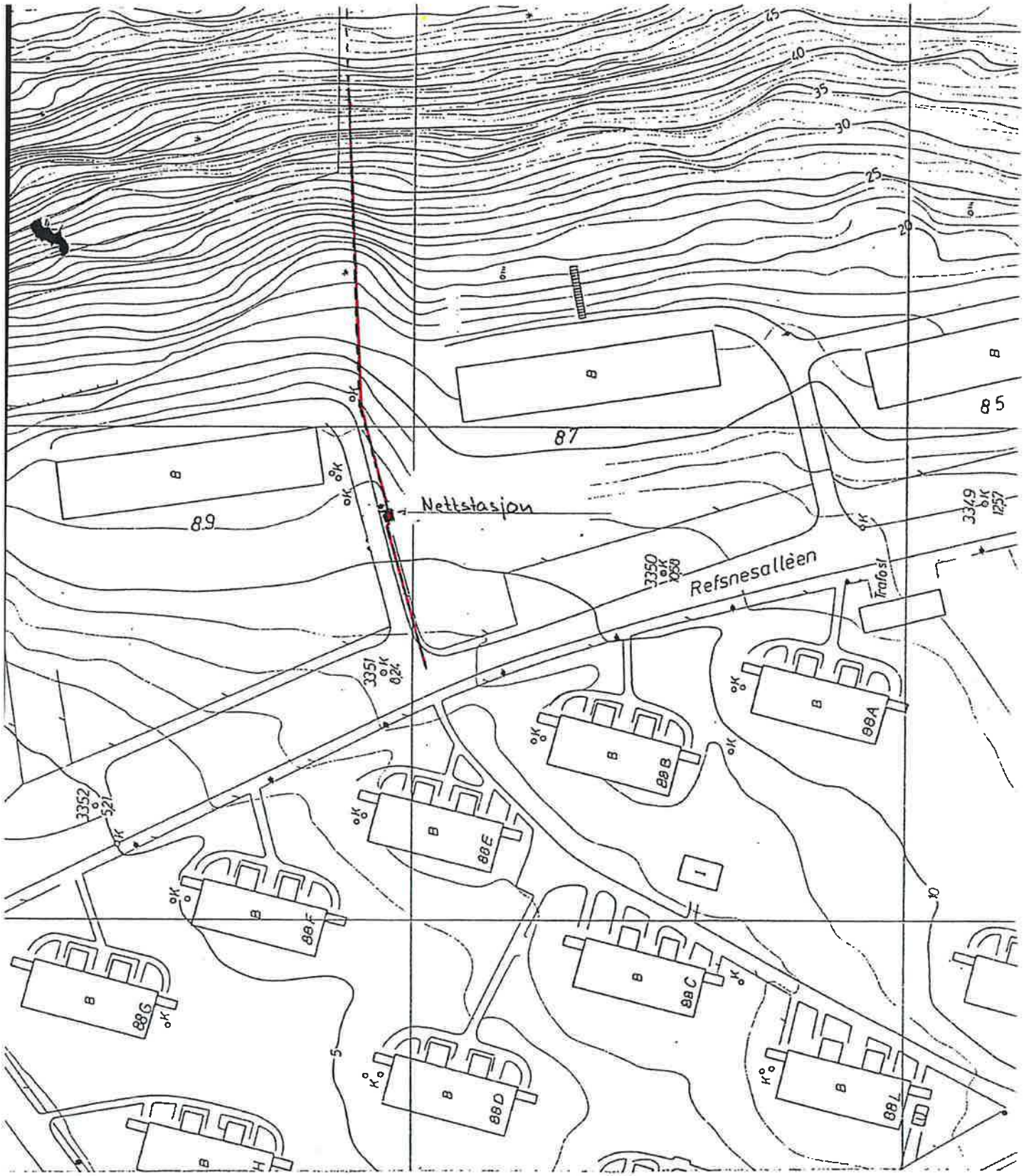
Regiondirektør

Administrerende direktør

Styrets leder

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Kirkendalen

Doknr: 3572 Tinglyst: 07.05.1992 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



GRUNNEIER: DATO: 13/4-92 UNDERSKRIFT: Jorunn K. Syversen

ØSTFOLD ENERGIVERK A/S

~~BEAS~~ DATO: 13/4-92 UNDERSKRIFT: J. G. Wilson

M 1:1000

ØEAS 14.4 92 B. Aden

STATENS KARTVERK

Forevist kjøpekontrakt
av 19/3-63, stemplet Dok.nr. 3143 Dagbokført 2 / 8 1963
av h.r.adv.Galtung, MOSS SORENSKRIVEREMBETE
21/3-63 med kr. 1.240.--.

S K J Ø T E.

Undertegnede direktør Olav Fjeld skjøter og overdrar herved til Moss kommune de faste eiendommer

Refsnesalleen 87 og 89. i Moss.

Kjøpesummen utgjør kr. 121.558.50 - kroneretthundredeogenogtyvetusenfemhundredeogfemtiåtte 50/100 - som er avgjort på omforenet måte.

De solgte eiendommer er i henhold til opprettet kjøpekontrakt påheftet følgende klausula:

Tomtene som ikke kan deles kan bebygges med hus i inntil 10 etasjer.

Bebyggelsen skal tegnes av arkitekt.

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

Lignende bestemmelse er inntatt for de fleste av de parseller som er solgt fra Refsnes, dog med forbehold om at hovedbølets eier kan gjøre unntagelser fra disse regler.

Kjøperen plikter å sette gjerde om sine parseller. Støter tomtene 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 fornyelser av halvdelen av gjerdet.

Han plikter å refundere vedkommende nabo halvdelen av gjerdets verdi som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene fastsettes av Byingeniøren i Moss.

Moss kommune er berettiget til å dispensere for gjerdeplikten mellom parseller som måtte sælges (eventuelt bortfestes) innenfor de arealer som er beliggende innen de ved nærværende kjøpekontrakt innkjøpte arealer.

Kjøperen har rett til etter anvisning av hovedbølets eier å føre vannledning eventuelt over nabotomt frem til sin tomt. Parsellens eier må finne seg i at vann-, kloakk, elektriske - og telefonledninger føres over parsellen uten erstatning dog således

at etter eventuell foretatt graving blir grunnen igjen satt i samme stand som før.

Hovedbølets eier har rett til å påby hugging eller kupering av trær som stenger utsikten for bakenforliggende tomter.

Beplantningen bør av parsellleieren anlegges på sådan måte at høyden kan holdes så de bakenforliggende hus kan se over beplantningen.

Ved håndhevelse av bestemmelsene i nærværende punkt må iakttas Moss Bystyres vedtak av 4/9.1962, jfr. vedtak av 30/6.1938.

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

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

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

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

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

Sådan fortsatt virksomhet vil parsellleieren måtte finne seg i.

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

Moss, den 19. mars 1963.

Olav Fjeld

STATENS KARTVERK

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

Moss, den 19. mars 1963.

Jens Fr. Galtung

Høyesterettsadvokat



Refsnesalleen 87C

Nabolaget Refsnes - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	23 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	6 min 2.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Refsnes Linje 20	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

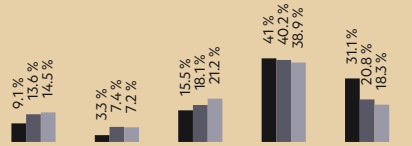
BARNEHAGER

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år) 96 barn	25 min 1.9 km
Reier barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Refsnes	7 min
Coop Extra Jeløy	24 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Refsnes	1 478	892
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Refsnes skole	11 min
Ramberg skole	22 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	10 min

«Herlige naboer, lukten av sjø og flott natur er grunnen til alle lykkelige sjeler holder til på Refsnes.»

— Sitat fra en lokalkjent

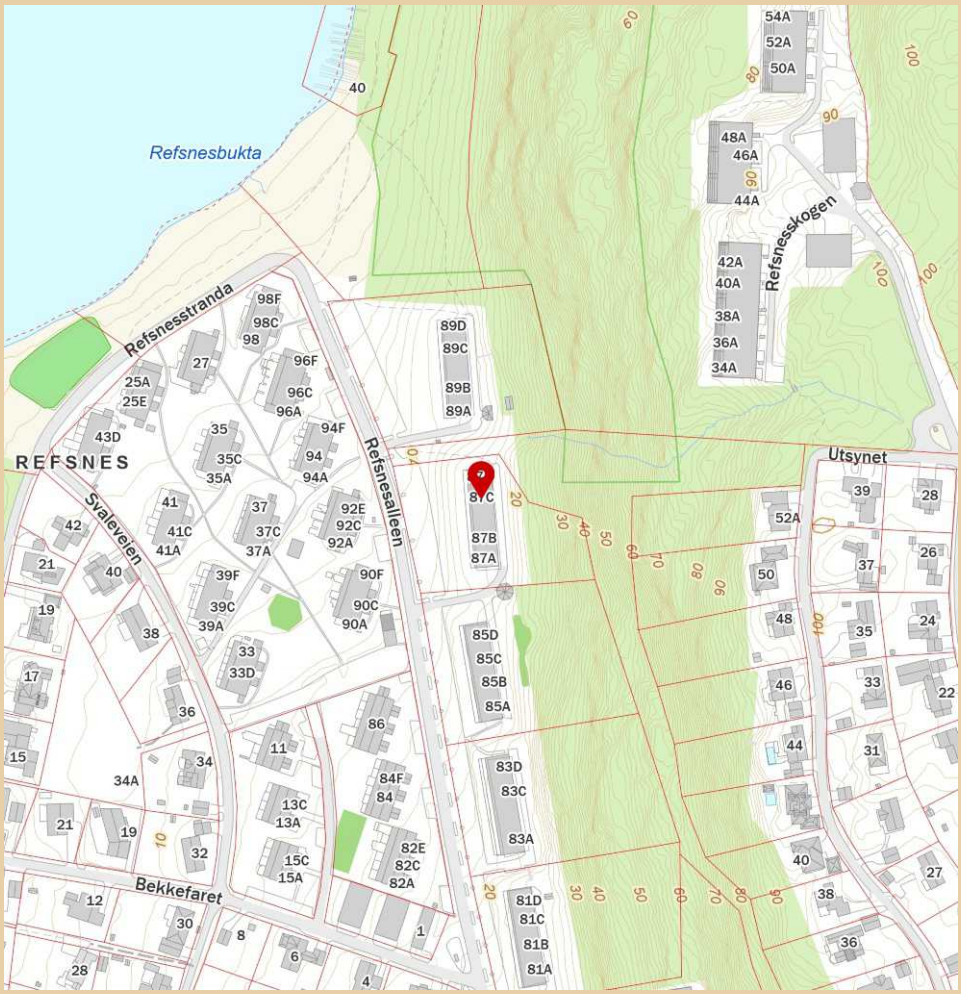
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Refsnesalleen 87C

Nabolaget Refsnes - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	23 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	6 min 2.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Refsnes Linje 20	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

BARNEHAGER

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år) 96 barn	25 min 1.9 km
Reier barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Refsnes	7 min
Coop Extra Jeløy	24 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	10 min
Vitusapotek Jeløy	7 min
Moss Vinmonopol	10 min

SPORT

Refsnes skole	11 min
Ramberg skole	22 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	10 min

«Herlige naboer, lukten av sjø og flott natur er grunnen til alle lykkelige sjeler holder til på Refsnes.»

— Sitat fra en lokalkjent

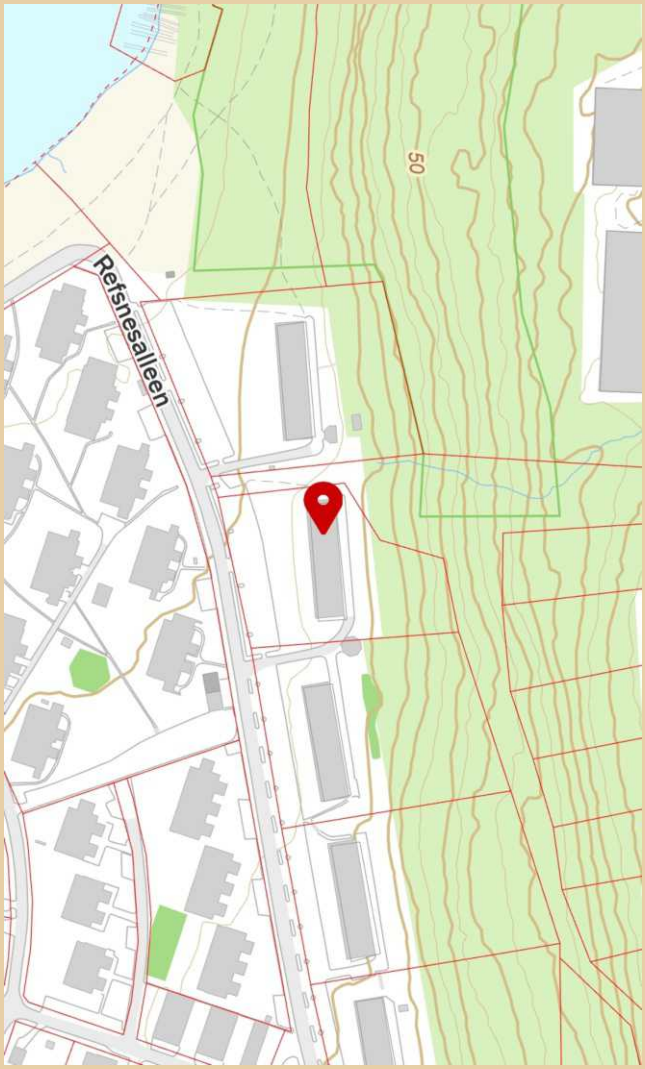
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Refsnesalleen 87C

Nabolaget Refsnes - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	23 min 1.4 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	6 min 2.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Refsnes Linje 20	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

BARNEHAGER

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år) 96 barn	25 min 1.9 km
Reier barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Refsnes	7 min
Coop Extra Jeløy	24 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	10 min
Vitusapotek Jeløy	7 min
Moss Vinmonopol	10 min

SPORT

Refsnes skole	11 min
Ramberg skole	22 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	10 min

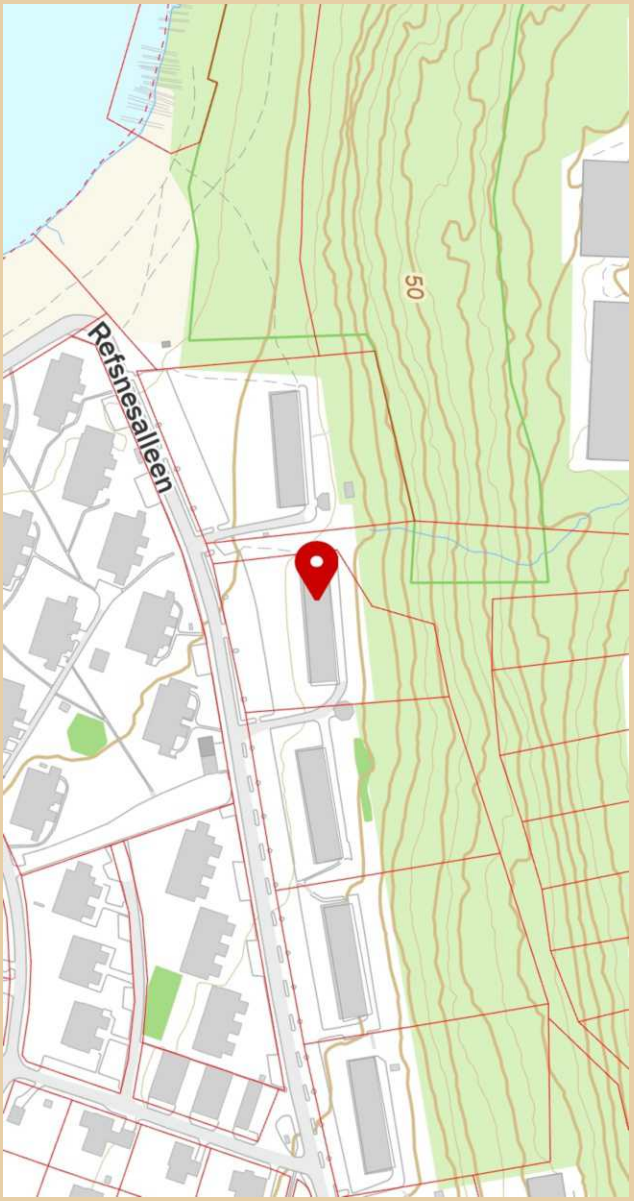
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Refsnesalleen 87C, 1518 Moss
Gnr. 1, Bnr. 2026, andelsnr. 107 i REFSNESALLEEN 1 BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250247

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.
