

PROAKTIV

Flott leilighet
med nydelig
utsikt

I en av byens mest
attraktive områder.

REFSNESBAKKEN 3B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

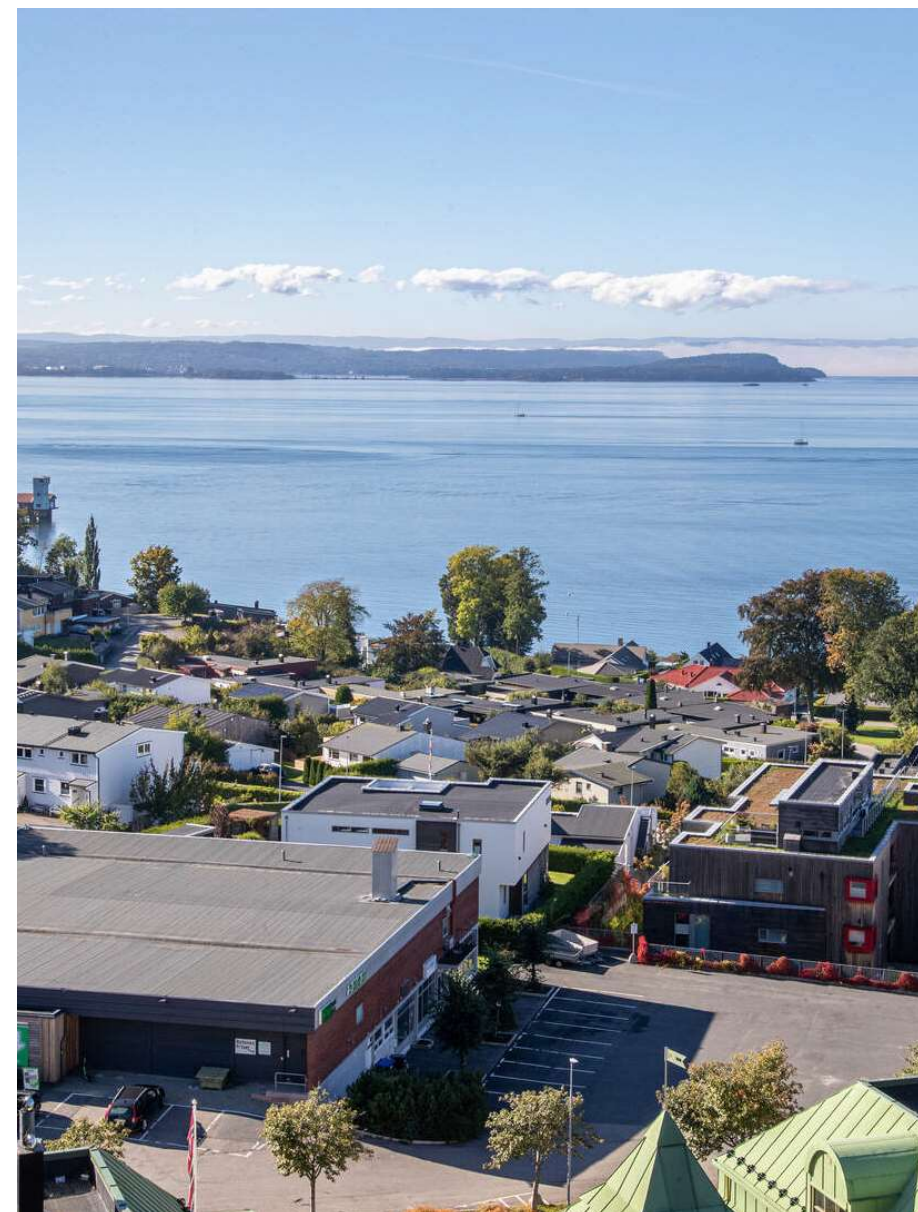
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessevegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



MOSS - JELØY (REFSNES)

4-roms med fantastisk utsikt over Oslofjorden. 3 soverom. Glass i stuen kan åpnes helt på nydelige dager!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Refsnesbakken 3B, 1518 MOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 2030, andelsnr. 13, org.nummer 948212811 i Refsnesbakken

Prisantydning: 4.250.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 283.017,-

Totalpris: 4.543.267,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1966

Rom/soverom: 4/3

BRA: 95 m²

BRA-i: 90 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 20 m²

Garasje/Parkering: Parkering på to felles parkeringsplasser.

Tomt: 27611 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.932,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, renhold og strøm fellesområder.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
35	126		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIE OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

”For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF:
Erik Andre Engebretsen



Erik Andre Engebretsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 452 68 570
E-post:
erik.andre.engebretsen@proaktiv.no
AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Eiendomsmeglerfullmektig |
Proaktiv Eiendomsmegling
Dekker hovedsaklig: Moss, Råde,
Son og Vestby

Som eiendomsmeglerfullmektig med fem års erfaring i bransjen, har jeg opparbeidet meg god lokalkunnskap og trygghet i formidlingen av bruktboliger. Jeg er opptatt av å gjøre hele salgsprosessen oversiktlig og trygg – med tett og ærlig dialog fra første møte til nøkkelen er levert.

Kundene mine beskriver meg som tilgjengelig, strukturert og imøtekommende. Jeg legger stor vekt på å skape en god opplevelse for både selger og kjøper, og mener at et hyggelig samarbeid gir det beste resultatet.

Når jeg ikke er ute på visning eller i

møte, trives jeg med padel og annen idrett – noe som gir meg energi og fokus i en hektisk meglerhverdag.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende prat – jeg står klar for å hjelpe deg med neste steg i boligreisen!

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Erik Andre Engebretsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg & Moss

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av
Sarpsborg og i Moss.

Vi står klar til å ta imot deg.
Velkommen inn for en hyggelig
prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg

Tlf.: 69 12 60 60

E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og
nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen
som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg og Moss har lang
erfaring
innenfor salg av bolig, næring og
prosjekt. Alle som jobber på kontoret
arbeider for at kunder skal få en optimal
pris på sin eiendom, i en handel som er
trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og
engasjerte meglere, som har hatt gleden
av å hjelpe tusenvis av mennesker med å
selge og kjøpe bolig. Det er deres
tilnærming til meglerfaget, unike
lokalkunnskap og høye kompetanse som
gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg og Moss vet at salg av
eiendom er en tillitssak, og derfor
forteller de alltid hva de skal gjøre, og
gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved
å lage en plan og unngå at tilfeldighetene
får spillerom, så oppnår de høyest mulig
pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe
deg, enten du skal selge eller kjøpe
eiendom.
Du er alltid velkommen innom for en
hyggelig boligprat, og de gleder seg til å
ta deg imot.



MOSS - JELØY/REFSNES

Kommune: Moss / **Område:** Moss - Jeløy Vest (Refsnes)

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til på vakre Jeløy i Moss, med utsikt over Oslofjorden. Det er kort gange til nærmeste strand, samt butikk, skole og barnehage like i nærheten. Det er kun 10 min til nærmeste møteplass og spisested, Hos Naboen. Nærmrådet byr på flotte turstier og badestrender ved blant annet Reier, Alby, Tronvik og Refnesbukta. Nord for bukta finner du også Refnes Naturreservat, et vernet område med stor variasjon av skogtyper, som edelløvskog, alm-lindskog og gråos-askeskog. Reservatet strekker seg oppover en stupbratt skråning mot Ramberg. Langs stien opp mot åsen er det mange fine utsynspunkter, blant annet Dragonfjellet. På Jeløy finner du også fine tilbud på det kulturelle plan. Et besøk på Røed Gård er å anbefale, i tillegg til Galleri F15 på Alby Gård, som er en av de eldste institusjonene for samtidskunst i Norge..

Kort tur på sykkel eller med bil/buss til sentrum kan by på flere



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Kalven Linje 20	3 min 🚶 0.3 km
🚶	Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 🚶 3.1 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 21 min 🚶

DAGLIGVARE

Kiwi Refsnes PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Coop Extra Jeløy PostNord	19 min 🚶 1.6 km

VARER/TJENESTER

🏪	AMFI Moss	10 min 🚶
🏪	Vitusapotek Jeløy	6 min 🚶

SPORT

⚽	Refsnes skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Ramberg skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 0.7 km
🏊	Lasses Gym	7 min 🚶
🏊	Ditt Treningssenter	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	EVBox Refsnesalleen 75 null	4 min 🚶
🚗	Refsnesbanen Moss	6 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gode opplevelser hos populære spisesteder og utesteder. Knutepunktet Vertshus serverer deilige retter inspirert av Dansk husmannskost. Nobel Café er svært populær med flotte lokaler, deilig meny og afternoon tea. De har også nylig åpnet for sitteplasser i sin koselige bakgård. I basarbygningen finner du COCKTAIL by Rangur Madur som er kjent for byens beste drinker, men har fått litt konkurranse da Taboo bar åpnet dørene i Ibsens gate 2. I gågaten finner du et godt tilbud av små nisjebutikker og forretninger innen de fleste

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

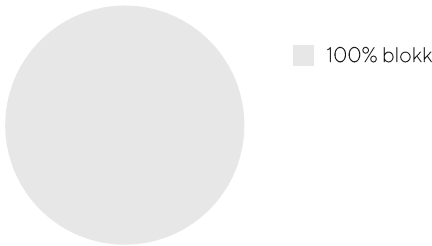
bransjer, i tillegg til kjøpesenteret Amfi Moss med tilliggende bussterminal. Herfra er det gode busslinker opp til handelssentrum på Høyda.

Kanalen er et populært område gjennom sommerhalvåret. Langs kaikanten byr Fiskebasaren, i tillegg til Peppes Pizza, på uteservering i sesong med store sittegrupper der du i sommerstid kan nyte solen og se småbåtene kjøre forbi. I enden av kanalen ligger Sjøbadet; en badestrand som er meget populær for store og små, som i tillegg har fått Blått Flagget-sertifisering. Det er også verdt å nevne at Kruser Elbåtpool har etablert en havn her i Moss hvor man kan kjøpe medlemskap og låne elektriske båter i båtsesongen.

For pendlere er mulighetene mange med buss og jernbane med en reisetid på ca 45 minutter til Oslo S og Halden. Kjører man egen bil er det enkel adkomst til E6, med tilsvarende reisetid til Oslo sentrum. Du finner også rask og hyppig fergeforbindelse med Moss – Horten fergen noe som sørger for en enkel tilgang til vestsiden av Oslofjorden.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Blokkbebyggelse

Adkomst

Fra motorvei E6:
Ta avkjøring 14 ved Patterødkrysset, mot Moss/E18/Havn/Horten/Rv120/Elvestad.
Ta første avkjøring i rundkjøringen (3. avkjøring hvis sydfra) og kjør gjennom Mosseporten tunnel.
Følg veien til du får en Esso bensintasjon på din høyre side. Ta første avkjøring i rundkjøring og rett frem i lyskryss, mot Jeløy og Refsnes.
Følg veien og kjør rett frem i de tre neste rundkjøringer, samt rett frem i trafikklys ved Gimle (du vil passere en Boots Apotek på din venstre side).
Føl veien rett frem i ca 2km. Etter du har passert Hoppern skole på din venstre side skal du fortsette inn på

SKOLER

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	12 min 0.8 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	23 min 2 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 3.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Ramberg barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 0.8 km
Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år) 96 barn	22 min 1.6 km



Bergerborgveien til høyre.
Etter ca 400m tar du av til Refnesbakken på høyre.
3b ligger i blokk opp til høyre over handikapparkeringen, andre oppgang. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL REFSNESBAKKEN 3B

Vi starter utendørs – boligen har en romslig balkong med fliser

BYGGEMÅTE

Betongsåle, fundamentert til antatt fjell og andre faste, stabile masser. Kjellergulv av betong. Etasjeskillere i blokken er av betong. Skillevegger av betong mellom leilighetene. Yttervegger i betong/mur blendet med tegl på gavlvegger og fasadeplater på langside ved innganger. Yttervegg mot balkong i antatt isolert bindingsverk av tre med stående malt kledning. Flat takkonstruksjon tekket med antatt papp, banemembran, sarnafil eller lignende. Vinduer i tre med isolerglass. Balkongdør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering på to felles parkeringsplasser.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Entré/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og balkong.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 90 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 95 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Totalt BRA: 95 m²
- BRA-i: 90 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 5 m²

[Tekst om eventuelle gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH)]

[Tekst om eventuelle spesielle rettigheter til fellesareal som ikke inngår i boligens BRA, eks. takterrasse, bod, treningsrom mm.]

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder: TG3: ingen.

TG 2:

Utvendig > Vinduer, Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

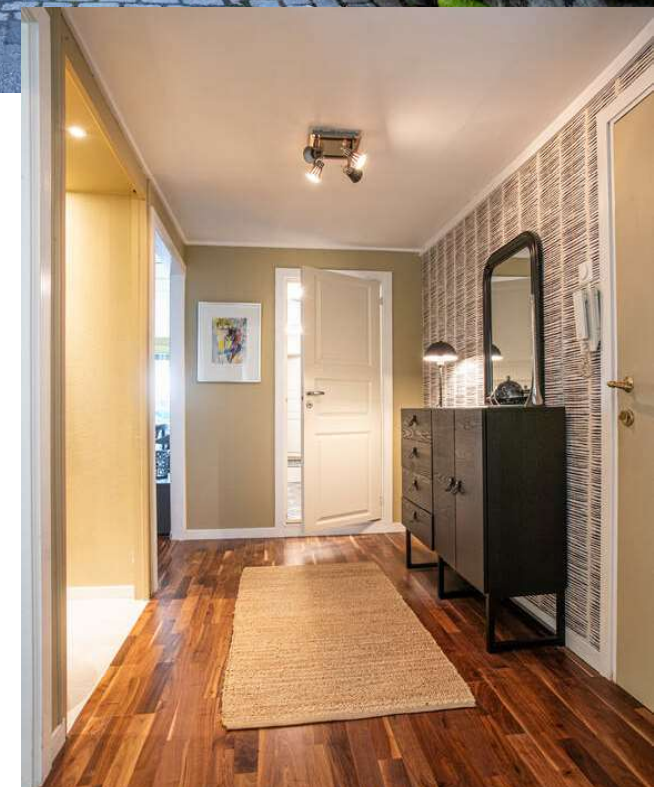
Utvendig > Dører, Enkelte sår/merker på dørbled til ytterdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger, Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 108 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1,20 meter da det er mer enn 10 meter til terreng.

Tekniske installasjoner > Vannledninger, Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør, Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank, Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



STUE

Romslig stue med åpen kjøkken-løsning

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt, Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning, Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste. Det mangler drengåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon, Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk, Begynnende høy alder på ventilator.

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

undefined



STUE MED UTGANG TIL
BALKONG





**NYERE OPPFØRT BAD MED
SKILLEVEGG TIL TOALETT**



KJØKKEN MED MIELE
HVITEVARER

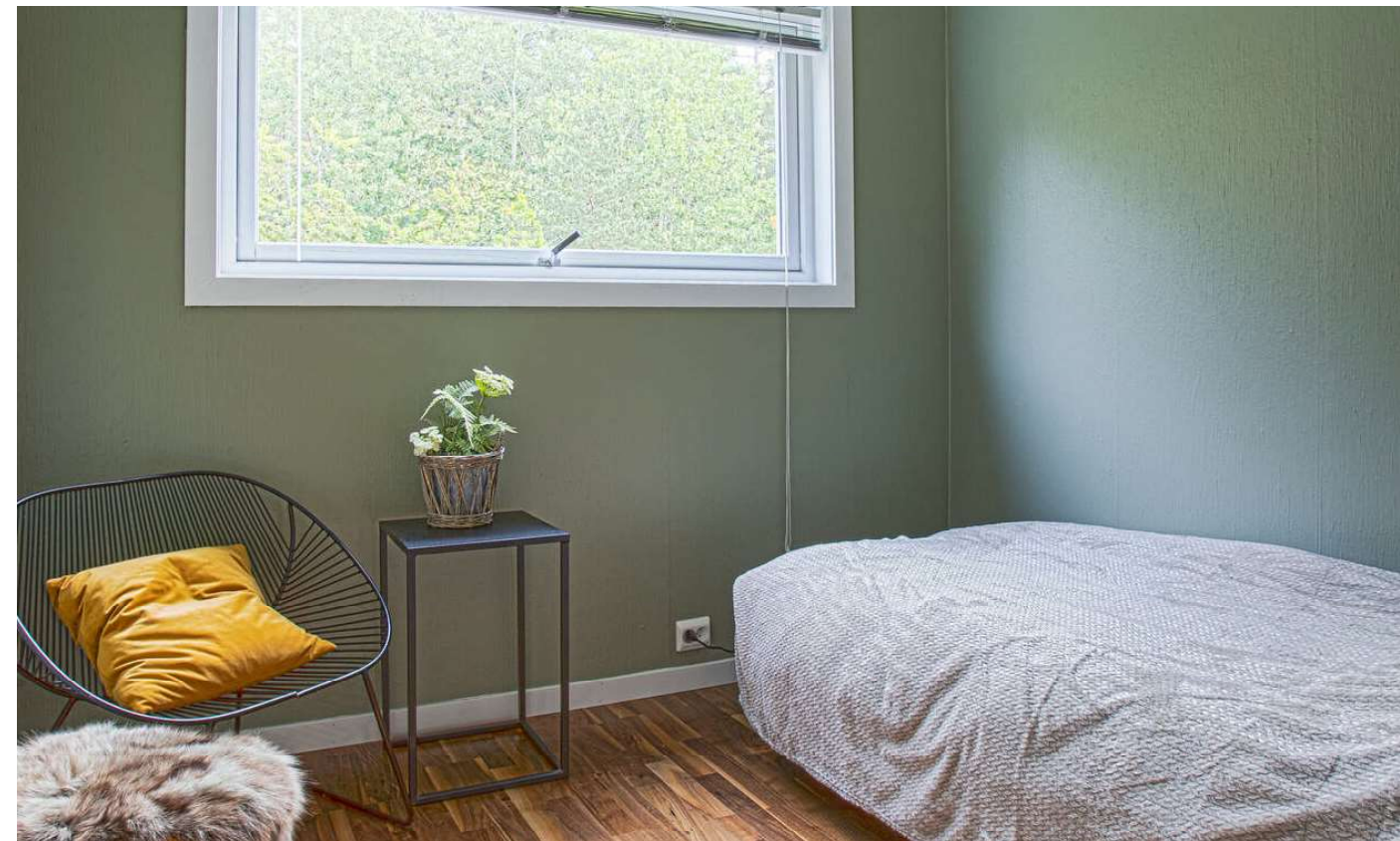


FLOTT BELIGGENHET PÅ
REFSNES



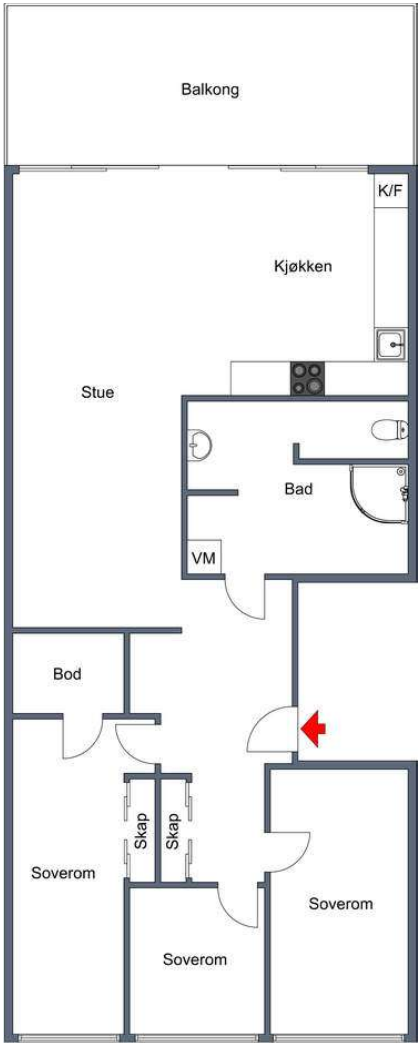
SOVEROM

Her finner du hele 3 soverom, alle med god størrelse. Malt i duse farger



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Avvikelse kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 27 611 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering

Parkering på to felles parkeringsplasser.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Refsnesbakken borettslag. Borettslaget består av 120 leiligheter. Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag:

Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag. Forhåndsavklaring av er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer inn i kontrakten på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

Ved forhåndsavklaring betaler kjøper et behandlingsgebyr kr. 7.643,-.

Følgende påkostninger er planlagt: Ingen planlagte påkostninger som vil medføre økte fellesutgifter.

Iht. borettslagsloven kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere. .

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Andelen er sikret i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Gjelder ikke førerhund, innekatt eller andre dyr som ikke er til sjenanse for de andre andelseierne.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Borettslag: Refsnesbakken, Orgnr.: 948212811
Andelsnr.: 13
Andel fellesgjeld: 283017, Andel fellesformue: 31858, Total gjeld: 33962084
Forkjøpsrett: ja

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.



Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold krever skriftlig godkjenning av styret før innflytting. Eier må vise hensyn og dyret må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Søknadsskjema for dyrehold finnes på borettslagets hjemmesider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Kjerneinformasjon

Polisenummer: 82369855

Sikringsordning

Borettslaget er med i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen inenn 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 830 928 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 323 711 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 6 932,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, renhold og strøm fellesområder.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr kr 283 017,-
Andel fellesformue kr. 31 858,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. kr 33.962.084,-

Handelsbanken Moss
Annuitetslån
Oppr. kr 39 043 489,- flytende rente 5,58 %
Lånenr: 95377030231

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.12.1966

Din bolig, et annet menneskes
framtid

Kjerneinformasjon

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5–6.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: Nei

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan REFSNES. DEL AV REFSNES – GBR 11/1 OG 11/31 datert 24.02.1965, ID 42 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utsnitt av planen med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 13 Orgnr. 948212811 i Moss kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Borettslaget er ansvarlig for fellesledninger til leiligheten.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 250 000,- (Prisantydning)
283 017,- (Andel av fellesgjeld)

4 533 017,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper – Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte – Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL – Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 250,- (Omkostninger totalt)

4 543 267,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Kjerneinformasjon

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst

Kjerneinformasjon

og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Vidar Roald Halvorsrød

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2500,-, overtagelse kr.1 000,- og markedsføringspakke kr. 14 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 20 003,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket
Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Erik Andre Engebretsen

Dato salgsoppgave
3.10.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Refsnesbakken 3B, 1518 MOSS

19 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Refsnesbakken 3B

Postadresse

Refsnesbakken 3B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

15 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Halvorsrød, Vidar Roald

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye varmekabler.Rygge elektro

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Rygge elektro

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppretting av gulv med fibermasse ,primer og membran..., og flislegging

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Et firma skullegjøre rørfornying så bora de seg igjennom hovedledningen i kjeller...Det er 4-5 år siden og fikset nå...

6Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

36

REFSNESBAKKEN 3B

PROAKTIV.NO

37



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2Årstall

2021

13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørforying

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Rørforyere/boretslaget

13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2Årstall

2021

13.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørforying



13.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Boretslaget har det

13.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Har lagt fliser på bad selv... har erfareng men ikke papirer på det ...

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95342582

Egenerklæringsskjema

Name

Halvorsrød, Vidar Roald

Date

2025-09-19

Identification

Halvorsrød, Vidar Roald

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Halvorsrød, Vidar Roald	19/09-2025 12:13:44	BANKID
-------------------------	------------------------	--------

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

- Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. juni 2010.
- Revidert på generalforsamlingen 15.06.2011
- Revidert på generalforsamlingen 14.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VANSJØ BOLIGBYGGELAG er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag og boligsameier, og å forvalte boliger for andelseierne.

- I tillegg har boligbyggelaget til formål å:
- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
 - forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
 - eie boliger som skal leies ut, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar.
 - drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
 - foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
 - drive eiendomsmegling
 - drive regnskapsførsel for selskaper og foreninger

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 350,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt ikke annet følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

(8) Fra 1.januar 2014 kan det tegnes juniormedlemskap for personer under 18 år. Andel som juniormedlem tegnes ved betaling av andelskapital. Juniormedlem betaler ikke medlemskontingent før det året medlemmet fyller 18 år, og da for hele kalenderåret. Juniormedlemskap kan ikke overføres før medlemmet har fylt 18 år. For øvrig har juniormedlemmet samme rettigheter som for øvrige andelseiere.

2-2 Overføring av andel

(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding – utelukking

(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet

(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 – 12 andre medlemmer med 4 – 7 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett av styremedlemmene, samt ett av varamedlemmene skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan de ansatte også kreve å få velge en observatør med varamedlem til styret.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

4-4 Delegerte

(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

- Øvrige andelseiere velger en delegert for hver fylte 50. andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen skal velges både blant medlemmer som bor i tilknyttede borettslag og de øvrige medlemmene i boligbyggelaget
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Ordensregler
og
Retningslinjer for ombygging og
rehabilitering av leiligheter.

Formål med husordensregler

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre, skal husordensreglene følges. Reglene gjelder for bruk av leiligheter, fellesareal, boder og parkeringsanlegg. Andelseiere har ansvar for at andre husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

Brudd på ordensreglene

Beboere som erfarer at naboer bryter ordensreglene, oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan beboer rette en skriftlig klage til styret. Styret vil så gi en muntlig eller skriftlig orientering, eventuelt advarsel til andelseieren klagen retter seg mot.

Gjentatte brudd kan føre til pålegg om salg av eierandelen.

Når du flytter inn

Ta kontakt med vaktmester for bestilling av navneskilt på postkasse og dørklokke. Like skilt gir et ryddig inntrykk.

Ordensregler.

Generelle regler.

- Om natten – fra klokken 23.00 til klokken 06.00 - skal det være ro i og omkring leilighetene. Husk at det er lytt; i betong forplanter lyden seg til mange naboer.
- TV, radio og musikk må benyttes hensynsfullt og avdempet.
- Varsle naboer i god tid ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23.00.
- Det er ikke tillatt å kaste fra seg søppel ut på fellesområdet. Særlig gjelder dette også fra balkong.
- Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong og fellesområder.
- Det er ikke tillatt å henstille eiendeler som sykler, leker eller sko i oppganger eller kjellerganger.
- Hver blokk har felles bod i kjelleren til lagring av sykler. Mulighet for lagring skal fordeles likt mellom andelseierne i blokken. Andre eiendeler kan ikke lagres. Dette gjelder f.eks. bildekk og møbler/hagemøbler..
- Vinterbelysing og annen dekorasjon skal ikke plasseres i fellesområder uten samtykke fra styret.
- Grilling med gassgrill eller elektrisk grill er tillatt. Gassbeholdere skal ikke lagres i kjeller. Forsvarlig lagring på balkong kan være et egnet sted
- Standard markise for borettslaget har fargekode 338-655. Markisen må dekke hele balkongen.
- Det er ikke tillatt å tørke tøy på balkongens rekkverk.
- Andelseiers vedlikeholdsplikt er fastslått i borettslagets vedtekter. Skader meldes straks til borettslagets styre.

Revisjon 25.01.2022

- Montering eller demontering av porttelefon og felles anlegg for internett og TV må utføres av autorisert installatør. Feil ved anlegget meldes direkte til signalleverandøren.
- Lufteventiler i leilighetene bør være åpne for å forhindre kondensskade og muggdannelse i boligen.

Vaskeriet.

- Brukere av vaskeriet skal skrive seg opp på vaskeliste. Det er ikke tillatt å registrere seg for mer enn én vasking av gangen.
- Vaskerommet skal være i orden etter bruk og vasket/tørket klær skal fjernes.
- Hvis det oppstår feil med utstyr rapporteres dette umiddelbart til vaktmester.

Bruk av motorkjøretøy.

- All kjøring på området skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
- Trafikkskilt og anvisninger må følges.
- Kjøring og parkering på gangveiene er generelt ikke tillatt. Sykefrakt, utrykningsbiler og flytte/varebiler er unntatt. Det er tillatt med 10 minutter korttidsparkering på anvist plass.
- Ulovlig parkerte motorkjøretøy kan fjernes for eiers regning og risiko.
- Parkering av motorsykkel og moped ved boligblokkene er forbeholdt beboere. Husk å vise hensyn, ikke start motoren nær boligblokkene i morgentimene og på kveldstid.

Kildesortering.

- Kildesortering utføres i henhold til retningslinjer fra renovatør.
- Unngå å kaste glass og metall tidlig morgen og sen kveld, støyen kan være til sjenanse for naboer. Avfall etter ombygging eller oppussing skal ikke kastes i vårt felles søppelanlegg, men ivaretas/fjernes av andelseier som utfører dette.

Dyrehold

- Dyrehold krever skriftlig godkjenning av styret før innflytting. Eier må vise hensyn og dyret må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Søknadsskjema for dyrehold finnes på borettslagets hjemmesider.

Revisjon 25.01.2022

Oppussing og renovering av egen leilighet

Dette er gjeldende retningslinjer for ombygging og rehabilitering av leiligheter i Refsnesbakken Borettslag. Disse retningslinjene vil bli innarbeidet i forslag til vedtekter, som skal behandles på generalforsamling 2022.

Retningslinjene er i basert på gjeldende krav i lovverk og gjeldende praksis.

Bad:

Arbeidene som omfatter baderom skal utføres av fagkyndige og iht. gjeldende tekniske krav (Tek17).

Her kan påpekes at tek17 §15.5 (4) som omfatter lekkasjesikring skal tilfredsstilles. §15.5(4) omfatter krav til at lekkasjer ikke skal føre til skade på installasjoner og bygningsdeler. For rom uten sluk gjelder preaksepterte ytelser pkt 2. Der står det følgende:

Der tilkoblingspunktet eller tappestedet på bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.»

Automatisk lekkasjestopper kreves ved skifte av kjøkken og VV-bereder når den står i rom uten sluk). Skifte av rørføringer innenfor boenheten og fram til tilknytningspunkter i vegg/dekke kan utføres av andelseier uten avklaring med styret, men skal utføres av fagkyndige. Dokumentasjon på dette skal foreligge.

Skifte av sluk tillates og kan gjennomføres av beboer for egen regning.

Flytte av VV-bereder til baderom kan gjøres.

Ventilasjon:

Opprinnelig ventilasjonsprinsipp opprettholdes. Bygningene bygger på et prinsipp om naturlig ventilasjon (Termisk oppdrift). Prinsippet er at luft inn kommer via ventiler i vegg og vinduer, og utluft trekkes over tak via kanaler i leilighetsskiller på bad og kjøkken.

Den opprinnelige ventilasjonskanalen som gikk mellom baderom og balkong, via kjøkken,

(som mange har fjernet) fører luft inn til badet. Brukt luft føres over tak via kanaler i leilighetsskillevegg. Om kanalen mellom bad og balkong fjernes bør man sikre at man har spalte under døra til baderommet slik at ventilasjonsløsningen fungerer.

Å føre bruk luft fra baderommet ut til balkong ved bruk av vifte må unngås da den naturlige ventilasjonen med utluft over tak ikke vil fungere og man kan risikere isdannelse på rist på yttervegg. I teorien vil man risikere at luft trekkes ned fra tak og ut gjennom yttervegg. Den naturlige ventilasjonen fungerer da ikke.

Erfaringsmessig vet vi at å koble til kjøkkenventilator på utluft/ventilasjonsanlegg skaper undertrykk i leiligheten og bidrar både til matos med luktplager i andre

Revisjon 25.01.2022

leiligheter, og økt brannfare. En slik kobling til vårt felles ventilasjonsanlegg tillates derfor ikke.

Fuktstyrt vifte på baderom tilkoblet utluftsventil forbys ikke. Det vil imidlertid påpekes at man avhengig av at tilstrekkelig antall andre ventiler er åpne for å sikre luft inn. Det er derimot viktig at man ved tilkobling av en slik vifte benytter vifter uten tilbakeslagsventil.

Tilbakeslagsventilen vil hindre at den naturlig ventilasjon fungerer når viften ikke er i bruk.

Bærende konstruksjoner (se også eget punkt om ombygging av bærevegger):

I 4. etasje er det flere av veggene som er bærende. Endringer av bærevegger er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Slike endringer må godkjennes av styret og deretter søkes kommunen om tillatelse til tiltak. Vedlagt følger et prinsipp som viser bærevegger i toppetasjen. Jeg legger også ved en tegning som viser et konstruksjonsprinsipp for takbjelkene. Der kan dere se hvordan takbjelkene er skjøtet over bæreveggene.

Ellers er alle inngrep/tiltak som påvirker branncellebegrensede eller bærende vegger iht. plan- og bygningsloven søknadspliktige.

Fasader:

Tiltak som omfatter endring av fasader mot balkong må utføres i tråd med borettslagets retningslinjer og beboer må søke styret om tillatelse. Stuevindu kan byttes ut med tospaltede skyvedører med en høyde og bredde lik opprinnelig vindu og dør. Ved utskifting av kjøkkenvindu, skal høyde, bredde og utforming være lik opprinnelig vindu. Søknad skal vedlegges tegninger.

Elektro:

Det forutsettes at der ombygging eller oppussing berører det elektriske fellesanlegget eller internt i leilighet, så skal dette utføres av sertifisert fagpersonale og i henhold til gjeldende krav og godkjente standarder. Dokumentasjon skal foreligge. Uttak fra felles stigeledning skal ikke være større enn for andre leiligheter/uttak.

Generelt:

Renoveringsarbeid som medfører støy (pigging, boring, sliping, banking) må varsles i

god tid med oppslag i alle oppganger i gjeldende boligblokk og tillates kun i

tidsrommet 07.00 til 18.00 på hverdager og 10.00 til 16:00 lørdager.

Avfall etter renovering skal ikke lagres i fellesarealer inne eller ute, og andelseier må sørge for å holde oppgangen ren og i orden under arbeidet.

8. Retningslinjer for ombygging av bærevegger i Refsnesbakken BRL

Skal man rive en bærevegg eller endre en bærende konstruksjon i leilighet er det et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og §20-2, og det søkes av et foretak med ansvarsrett etter §20-3.

Revisjon 25.01.2022

Fremgangsmåte:

Søknad til styret.

For endringer av bærevegger må andelseier først innsende en skriftlig søknad til styret om godkjenning av tiltaket. Ved godkjenning av søknad vil videre arbeid med bygnings-myndighetene og gjennomføring av tiltaket utføres av andelseieren på vegne av borettslaget.

Søknad til byggesaksavdelingen i kommunen.

Etter styrets godkjenning av søknaden sender andelseier (tiltakshaver) søknad om tillatelse til tiltak til bygningsmyndigheten i Moss kommune via ansvarlig søker.

Andelseier gjør endringene på borettslagets vegne som er den formelle byggherre. Andelseier engasjerer selv nødvendige ansvarlig foretak og bekoster alle utgifter.

Borettslagsandelen kan ikke overdras i byggeperioden uten at kjøper skriftlig overtar forpliktelsene.

Merk at man må sende inn styrevedtaket som gir tillatelse til endringer sammen med søknaden om tillatelse til tiltak til bygningsmyndigheten.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å engasjere ansvarlige foretak for gjennomføring av tiltak. Tiltakshaver skal undersøke om berørte naboeiendommer skal varsles, og om nødvendig varsle iht. krav i plan- og bygningsloven. Ved innvendig endringer er det normalt tilfredsstillende å redegjøre for at nabovarsel er unødvendig da tiltaket ikke vil påvirke naboene.

Eventuelle merknader fra naboer skal sendes som kopi til styret.

Etter at rammetillatelse er gitt fra bygningsmyndighet i kommunen kan arbeidene starte opp.

Søknad om ferdigattest skal sendes kommunen når arbeidene er ferdigstilt.

Tiltaket ansees først som ferdigstilt når ferdigattest er gitt.

Styret i borettslaget skal ha kopi av søknad til kommunen, kommunens vedtak og ferdigattest for arkivering.

Krav til ansvarlige tiltak.

Iht. saksforskriften §9-4 utløser tiltaket krav til ansvarlige foretak for følgende fagområder:

- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende for konstruksjonssikkerhet
- Ansvarlig utførende for bygningsmessige arbeider
- Evt. uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse konstruksjonssikkerhet ved tiltaksklasse 2.

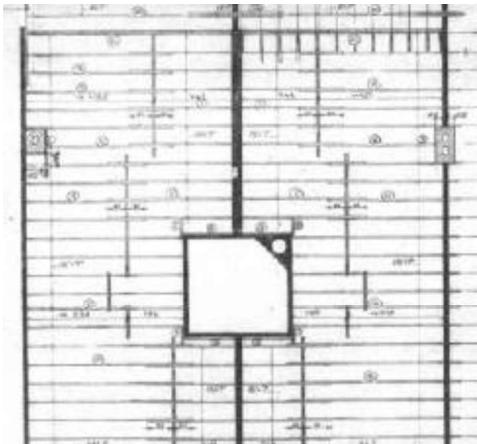
(Iht. SAK10 skal prosjektering av konstruksjonssikkerhet og utførelse av bygningsmessige arbeider som omfatter bærekonstruksjon i boligbygg på 3-5 etasjer plasseres i tiltaksklasse 2. Unntak kan gis ved tiltak som innehar lav risiko. Det må evt. redegjøres for dette i søknad)

Revisjon 25.01.2022

Bærevegger og dekker.

Fra kjeller til og med 3. etasje er det kun yttervegger og støpte leilighetsskiller som er bærende. I tillegg er dekkene bærende i samtlige etasjeplan.

I 4. etasje bærer også flere av bindingsverksveggene takkonstruksjonen. Se tegninger nedenfor



Planutsnitt bjelkelag i tak o. 4. etg.

Revisjon 25.01.2022

8



Innvendige bærevegger 4. etg:

Revisjon 25.01.2022

Medlemmenes rettigheter og plikter
i
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

- 1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.
- 1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.
- 1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.
- 1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbygelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

- 1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

- 1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

- 2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

- 2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
 - medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
 - medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
 - medlemmets eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- 2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

- 2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

- 2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

- 2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.

- 3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.

- 3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.

- 3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

- 3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.

- 3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsbladet stanses.

- 3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

- 4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.

- 4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.

- 4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

- 4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

- 4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

- 5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.
- 5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.
- 5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.
- 5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

- 5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.
- 5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.
- 5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

- 6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.
- 6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

- 6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

- 6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

- 6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

- 6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

- 7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

- 7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
 - andelseierens eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

- 7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

- 7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

- 7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.
- 7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.
- 7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.
- 7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.
- 7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Refsnesbakken Borettslag

Dato: Mandag 05.05.2025
Klokken: 18:00
Sted: Refsnes Fritidshus

Saksliste

- 1 Konstituering
- 1.1 Fremmoteregistrering
 - 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 Inkomne saker fra andelseiere
- 5.1 Brannvernberedskap i borettslaget
 - 5.2 Sykkelpod
 - 5.3 Parkeringsutfordringer
- 6 Inkomne saker fra styret
- 6.1 Kjøp av deltomt - Voterer med 2/3 flertall.
 - 6.2 Oppussing av oppganger - orienteringssak fra styret
 - 6.3 Sak om brannvarsling - Voterer med 2/3 flertall
- 7 Valg
- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - 7.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
 - 7.4 Valg av 5 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte, velges for 1 år

- 7.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel m/ 1 vara, velges for 1 år
- 7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

- 1. Konstituering
 - 1.1 Fremmøtereregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av sakliste
- 2. Styrets årsmelding 2024
- 3. Årsoppgjøret for 2024
- 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Styrets innstilling: Styrehonorar for perioden 2024 til 2025 – beløp stort kr. 146.077,-. økes til kr. 149.875,- i henhold til konsumprisindeks med 2,6%. Dette er i tråd med praksis i mange borettslag og i styret for VBBL. Styret selv foretar fordelingen av honoraret.

- 5. Innkomne saker fra andelseiere
 - 5.1 Brannvernberedskap i borettslaget
Refsnesbakken borettslag, sak til generalforsamling 5.mai.

Det vises til sak om brannsikkerhet fremmet på generalforsamling i Refsnesbakken borettslag 2022. Siden 2022 har det i Moss vært flere alvorlige hendelser knyttet til brann i borettslag; senest i år hvor en beboer døde etter brann i en boligblokk i Moss.

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at det skulle utarbeides en branninstruks som skulle henges opp i alle inngangspartier.

Dette er gjennomført.

Det ble i saken også bedt om at styret i borettslaget skulle innhente informasjon om hvordan brannvernberedskapen i borettslaget kan bedres. Det ble bedt om at styret skulle planlegge og gjennomføre varslert brann-øvelse med rømming av bygningene og samling på avtalte møteplasser.

Fram til generalforsamling 2023 hadde dette ikke vært gjennomført og undertegnede etterlyste brannøvelse på generalforsamlingen dette året. Det ble da opplyst at øvelse skulle gjennomføres vår/sommer 2024.

Dette har ikke vært gjennomført.

På denne bakgrunn har undertegnede i mars 2025 vært i kontakt med HMS ansvarlig ved Vansjø boligbyggerlag. HMS ansvarlig understreker at brannvernberedskap bør ha

en sentral plass i alle borettslag og VBBL kan gi råd og veiledning til borettslag som ønsker å styrke brannvernberedskapen.

Sak innsendt av; Refsnesbakken 3D, 20.03.2025, Ester Rolland og Torstein Lirhus

Styrets vurdering.

Styret har hatt brannsikring som en av sine mest prioriterte oppgaver de senere år. Gjennom deltagelse på møte mellom VBBL, brannvesenet og borettslagene, bestilte styret en tilstandsrapport om brannberedskapen i borettslaget. Denne ble levert i januar 2023 og var grunnlag for våre tiltak som ble lagt fram for generalforsamlingen i 2024.

Rapporten avdekket følgende brudd på brannforskrift, som krevde tiltak:

Tiltak med høy prioritet/straktiltak;

Oppforet tretak deles opp med branncellebegrensende vegger i arealer på høyst 200 m² (dvs. én seksjon per trapperom).

Det må sikres at tidligere søppelluker i trapperom er røyktette og ikke mulig å åpne, slik at tidligere søppelrom kan benyttes som bod. Det må da sikres at disse bodene har brannklassifisert, røyktett dør EI60CS [B60S]. I tillegg må åpning underside i tidligere søppelsjakt tettes igjen med brannskille EI60 [A60], for å sikre at en brann ikke raskt kan spre seg oppover i sjakten.

Dersom eksisterende boder tømmes og låses av, så kan eksisterende dører videreføres.

Det må sikres at alle eldre uklassifiserte dører til boenheter blir byttet ut med brannklassifiserte dører EI30S [B30]. Utførelse skal dokumenteres.

Isopor i kjellertak må kles inn med ubrennbar overflate, evt. byttes ut med annen type ubrennbar isolasjon.

Borettslaget v/styret må utøve internkontroll brann hvor det må strammes inn at det ikke skal lagres trebenker, skohyller, vedsekk og annet brennbart i trapperommene.

Kjellere må gjennomgås for å sikre at alle utganger fra kjeller er tilfredsstillende merket med fluoriserende markeringsskiltet.

Her kan nevnes:

- Utskifting av 22 originaldører er allerede iverksatt og pristilbud og montering vil kunne skje i løpet av kort tid.
- Felles brannalarmanlegg tilknyttet en sentral er ikke pålagt og styret har derfor valgt å ikke installere dette pga. av store kostnader.
- Utbedring av brannsperrer på tak er et samarbeid som borettslaget har med Bråtenkogen og Reiertangen borettslag. En foreløpig kartlegging er foretatt og beskrivelse av det bygningsmessige ved tiltaket er under arbeid. Iverksettelse vil derfor ikke skje før i 2025.

Øvrige tiltak iverksettes i perioden 2025 til 2028.

Generalforsamlingens vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets plan for iverksetting av tiltak.

.....

Status på de enkelte tiltak er som følger:

1. Oppforet tretak med brannsperrer. Dette er et samarbeidstiltak med VBBL og Bjørnstad bygg. Befaring med og situasjonsrapport vil danne grunnlag for anbud om utføring av arbeidet. Planlegges gjennomført i 2025/26.
2. Blending av søppelsjaker. Tilbud mottatt og vil bli iverksatt nå i 2025.
3. Alle uklassifiserte dører (originaldører) er skiftet ut.
4. Når det gjelder isopor i kjellertak, så arbeider styret med å utrede hvilke løsninger, som vil fylle kravene til brannforskriften.
5. Brannøvelse vil bli gjennomført i løpet av 2025. Det har vært noe usikkerhet mht. til hvordan dette skal gjennomføres, når vi ikke har en felles brannvarsling.

Når det gjelder felles brannvarsling vises til egen sak.

Forslag til vedtak: Styret i Refsnesbakken borettslag kontakter VBBL ved HMS avd eller andre aktører innen brannvernberedskap og gjennomfører varslet brannvernøvelse innen utgangen av 2025.

Styret må i sitt arbeid ha stort fokus på brannvernberedskap. Det må fortløpende vurderes om brannvernberedskapen er god nok. Særsilt må det undersøkes om varslingsanlegget er tilfredsstillende. Styret utarbeider en risikoanalyse og en tiltaksplan for å styrke forebyggende brannvernberedskap. Denne legges fram på generalforsamling i 2026.

Refsnesbakken 3D, 20.03.2025 - Ester Rolland og Torstein Lirhus

Styrets innstilling: Styrets innstilling om forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til tiltak som ble vedtatt på generalforsamling 2024. Innhentet tilstandsrapport anses som gjeldende risikoanalyse. Styrets oppfølging av brannberedskapen tas til etterretning.

5.2 Sykkelbod

Refsnesbakken borettslag, sak til generalforsamling 5.mai.

Sak 1 - Sykkelbod:

I anledning generalforsamling og innspill til forslag så kommer det et par her.

Refsnesbakken, blokk 3, har tungvint tilgang til sykkelbod/oppbevaring av barnevogner. Som kjent må man enten ned en trapp eller opp en trapp utvendig for å komme til sikker oppbevaring. Ergo, det blir da begrenset mulighet til å låse sykler til stativ utvendig og problematisk å låse inn sykkel etc. Døra inn til fellesbod/kjeller er tung, samt at det er en trang passasje der pga utvendig trappegang som vanskeliggjør det å sette inn sykler eller vogner. Det er også slik at de fleste nå har el-sykler, disse er tunge og tar større plass i fellesboden fordi man ikke får hengt de opp i de gamle takhengte sykkelstativene.

Sak innsendt av; Mvh Malin Solberg Hansen og Marit Sandbæk i 3 C.

Forslag til vedtak: Forslag til tiltak:

- Etablere en sykkel/vognbod, enten kun for blokk 3(da det er der det er størst problem mtp tilgang til bod) for eksempel bak ved søppelkassene. Et annet alternativ er å legge det på fellesplassen utenfor blokk 2. Da må/vil boden kunne være for alle blokkene.
- Evt ha flere sykkelstativ ute, for eksempel med tak over eller som er gjerdet inn.
- Ved spørsmål om kostnad kan man evt redusere på gartnerutgifter for å få til dette.
- Styret har oversikt over arealer som er mulig å benytte seg av, og kan komme med flere forslag til løsninger.

Styrets innstilling: Sykel-/vognbod: Dette tiltaket anses ikke som nødvendig vedlikehold og tiltredes ikke i vår nåværende økonomiske situasjon.

5.3 Parkeringsutfordringer

Refsnesbakken borettslag, sak til generalforsamling 5.mai.

Sak 2 - Parkeringsutfordringer:

Det er stadig vekk for få parkeringsplasser i Refsnesbakken. Vi er klar over at dette er noe styret og vet om. Vi er flere som arbeider turnus som bor her, det vil si at man er hjemme fra arbeid sent på kvelden. Ofte er det få (kanskje 1 eller 2 plasser) eller ingen plasser ledig, det er også lagt merke til at det står 2 tilhengere på nederste parkeringsplass ved Kiwi. Kan man ha dette stående der over tid?

Sak innsendt av; Mvh Malin Solberg Hansen og Marit Sandbæk i 3 C.

Forslag til vedtak: Forslag til tiltak: Borettslaget deler ut eks antall parkeringskort per husstand

Styrets innstilling: Parkeringsutfordringer: Borettslaget har ikke nok parkeringsplasser til alle sine andelseiere. Utdeling av parkeringsbevis vil derfor ikke være en rettferdig løsning. Tiltaket tiltredes ikke.

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Kjøp av deltomt - Voterer med 2/3 flertall.

I forbindelse med utredning av etablering av et garasjehus, inngikk borettslaget en opsjonsavtale med Moss kommunale eiendomsselskap om kjøp av tomtegrunn mellom parkeringsplass ved pumpehuset og hovedparkeringen nedenfor. Avtalen var betinget av politisk aksept av Moss kommune..

På ekstraordinær generalforsamling 13.2.2020 ble planene om et garasjehus nedstemt.

På ordinær generalforsamling 22.6.2020 fremmet borettslagets styre et forslag om likevel å innløse opsjonen. Opsjonsavtalen inneholder ingen betingelse om at garasjehuset vedtas. Dette ble vedtatt. Generalforsamlingen vedtok også at styret lager en plan for utvidelse av parkering tomten.

Moss kommune fant imidlertid at de ikke kunne akseptere salg av eiendommen. De mente at det var en klar forutsetning for avtalen at bygging av garasjehus ble vedtatt. Uansett krevde avtalen politisk godkjenning.

Etter nærmere forhandlinger fant imidlertid kommunen å kunne akseptere en vederlagsfri justering av tomtegrensen på parkeringsplassen ved pumpehuset, slik at borettslaget får hele parkeringsplassen på sin grunnbokshjemmel. Det er en betingelse for avtale om grensejustering at borettslaget aksepter at hele tomten ikke skal innløses.

Vedlagt følger forslag til avtale (**vedlegg nr 1**) samt kartsisse (**Bilag nr. 1**), som er akseptert av kommunens administrasjon.

Styret anbefaler at generalforsamlingen godtar forslaget. Forslaget innebærer at innløsning av tomten frafalles, samt en innsparing på om lag kr 4.000.000 i kjøpesum for innløsningen. Det vil bli noe kostnader til oppmåling.

Forslag til vedtak: Borettslaget godtar avtaleforslag om grensejustering av tomtegrense for parkeringsplass ved pumpehuset. Som en følge av avtalen, bortfaller borettslagets krav om kjøp av tomt gjennom opsjonsavtale.

6.2 Oppussing av oppganger - orienteringssak fra styret

På forrige generalforsamling ble det vedtatt at styret skal følge opp sak om oppussing av oppgangene. Styret finner at oppussing av oppgangene ikke egner seg for dugnad. Et prosjekt av denne størrelse, krever stor grad av ledelse og faglig kompetanse. Organisering som dugnad vil også kunne bidra til forskjellbehandling mellom de enkelte blokker og oppganger. Denne oppussingen anses heller ikke som nødvendig vedlikehold.

Styret har innhentet tilbud på kostnader for dette arbeidet. Samlet kostnad for alle 12 oppganger vil være omkring 1,5 million. Styret vil arbeide for at oppussing realiseres når borettslagets økonomi gjør dette mulig.

6.3 Sak om brannvarsling - Voteres med 2/3 flertall

Styret har hatt høy prioritet på brannsikkerhet. Viser for øvrig til egen sak om brannberedskap.

Et aktuelt tiltak har vært felles brannvarsling. Her har styret gjennomført befaringer med aktuelle leverandører og mottatt tilbud fra 2.leverandører. Tilbudene omfatter tilknytning til felles sentral. Det ene tilbudet vil kunne tilpasses felles brannvarsling uten tilknytning til sentral.

Pris for de mottatte tilbud med tilknytning til sentral, varierer fra ca. 13.000,- pr. mnd. + ca. 800.000,- i montering av nødvendig utstyr i leiligheter og blokkene, til i overkant av kr. 30.000,- pr. mnd. Bindingstid er 60 mnd..

På bakgrunn i et fellesmøte med VBBL og Moss brannvesen bestilte styret i 2022 en brannteknisk tilstandsrapport. Denne ble mottatt i januar 2023. Denne omtaler felles brannalarmanlegg, som en middels prioritet.

....

Det vurderes at det med fordel kan etableres et felles brannalarmanlegg i boligbyggene for å heve personsikkerheten.

Felles brannalarmanlegg må dekke hele bygget, underetasje (kjeller), trapperom, boenheter og boder, men behøver ikke ha alarmoverføring til brannvesenet. Et slikt anlegg må være ivaretatt med regelmessig kontroll og vedlikehold, hvor rapport skal foreligge. Ved etablering av brannalarmanlegg må det også etableres orienteringsplan slik at man raskt kan finne frem til utløst alarmsted. Evt. så må det komme klart frem på sentralen hvilken bolig og etasje hvor alarm er utløst.

Lokale røykvarslere i boenheter kommer i tillegg.

Det understrekes at dette er en anbefaling og ikke et krav.

Ifm. etablering brannalarmanlegg må det utarbeides instruks for hvordan beboere skal forholde seg til anlegget og bidra til å ivareta dette, herunder at de ved reell brann må ringe og varsle brannvesenet. Det kan i denne sammenheng også vurderes mulighet for avstillingsknapp i hver leilighet mht. evt. feilalarmer..

Vurdering:

Styret har behandlet sak om brannvarsling. Flertallet i styret går inn for etablering av felles brannvarsling og viser til anbefaling i Brannteknisk tilstandsrapport. Det kan også nevnes at felles brannvarsling er påbudt i alle nybygg. Brannrisikoen øker dess eldre bygg er. Vårt borettslag består av eldre bygninger bygd u 1966/67. Flertallet mener at dette bør veie tungt mht. til personsikkerhet. Gjennomføring av brannøvelse vil kunne utføres bedre med felles brannvarsling. Flertallet vurderer at etablering av felles brannvarsling ikke vil føre til økning av felleskostnadene.

Mindretallets innstilling til vedtak (Svein Osvik): Det etableres ikke felles brannvarsling i borettslaget.

Forslag til tiltak med begrunnelse er:

Varsling av brann og lekkasjer.

Det foreslås følgende tiltak:

1. Borettslaget innhenter tilbud for samlet installering av komfyrvakter, samt vannstoppere. Ved samlet installasjon oppnås rabatt. Kostnadene belastes de andelseierne som ønsker installasjon. Dette punkt kan også velges ved

flertallets alternativ.

2. En røykvarsler plassert i entre fornyes for alle leiligheter for borettslagets regning. Videre fornyer borettslaget røykvarslere i kjeller, og seriekobler disse sammen med en røykvarsler i hver oppgang. Røykvarslerne i leilighetene skal kunne seriekobles, slik at alarmen går på alle røykvarslere i en boenhet dersom beboerne for egen regning velger flere røykvarslere.

Begrunnelse:

Borettslaget bør ikke påta seg større utgifter enn det som er lovpålagt. Sikkerheten er god nok ved å følge det som er lovpålagt. Leilighetene er godt isolerte mot spredning av brann, og sikkerheten er under ytterligere oppgradering.

Komfyrvakt og vannstoppere er påbudt ved totalsanering av kjøkken og bad. Det er ønskelig at flest mulig beboere oppgraderer. Det oppnås best pris ved en samlet forespørsel. Borettslaget kan imidlertid ikke pålegge beboere noe som ikke er påbudt, og bør ikke dekke kostander som hører inn under andelseierens vedlikeholds- og oppgraderingsmuligheter. Komfyrvakt antas i vesentlig grad å redusere risikoen for brann.

Borettslaget er pliktig til å sørge for en røykvarsler til hver leilighet. Disse varslerne har ikke vært skiftet av borettslaget de siste 25 år, og bør derfor skiftes til varslere med nyeste teknologi. Det bør legges til rette for at flere varslere kan seriekobles i hver leilighet. Bestilling ut over en varsler, dekkes av andelseieren.

Det er ikke påbudt med varsling til vaktsentral ved brann. Varsling kun i leilighetene, er tilstrekkelig til å varsle naboer, som eventuelt kan kontakte brannvesenet direkte. En varsling hvor røykvarslere i flere leiligheter seriekobles eller hvor alarmsentral varsles direkte, vil medføre mye plunder og heft for borettslaget ved falske alarmer. Videre vil varslingen med installasjon koste betydelige beløp. I tillegg vil det muligens komme for falske alarmer. Fellesutgiftene er høye nok som de er. Det er dessuten et spørsmål om verifiseringsrutiner vil forsinke utrykning ved en eventuell brann.

For kjellerlokaleene bør imidlertid røykvarslerne seriekobles for hver blokk, med en alarm i tillegg for hver oppgang. Varsling av vannlekkasje til vaktsentral, ansees uansett unødvendig ved vannstopper. Vannstopperen fungerer ved at sensorer på kritiske punkter hvor det ikke er sluk, stenger vannet automatisk ved fuktighet.

Forslag til vedtak: Flertallets innstilling til vedtak (Roald Engman og Joachim Messelt):

Generalforsamlingen slutter seg til at styret etablerer felles brannvarsling for borettslaget. Styret gis fullmakt til å bestemme om felles brannvarsling tilknyttet brannsentral ut fra hensiktsmessighet og kostnader.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er: Styreleder Roald Engman og styremedlem Svein Osvik.

Valgkomiteens innstilling til styrevervene er vedlagt i innkallingen.

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 7.4 Valg av 5 representanter til Refsnes Fritidshus Årsmøte, velges for 1 år
- 7.5 Valg av 1 representant til Refsnes Vel m/ 1 vara, 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).

Moss, 23.04.2025
Refsnesbakken Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Refsnesbakken Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Roald Engman, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Gerd Ljunggren, Valgt fra 09.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Svein Osvik, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Erik Andresen, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Olaug Jeksrud, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Joachim Messelt, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024/25:

Ingen endringer.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Gerd Ljunggren
Varamedlem, Erik Andresen
Varamedlem, Olaug Jeksrud
Varamedlem, Joachim Messelt

Andre komiteer

Styreleder møter i VBBL 's styre som innvalgt fast varamedlem.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024/25: 11
Antall behandlede saker i perioden: 85

Andre møter som er avholdt

Borettslaget har vært representert i styremøter Refsnes velferdshus, møter i Refsnes Vel og den årlige konferansen for borettslag og sameier i regi av VBBL.

Styreleder representerer borettslaget som arbeidsgiver ovenfor vaktmester. og gjennomfører løpende arbeidsmøter og medarbeidersamtaler. Styret har vært representert i overkant av 30 møter og befaringer. Dette gjelder håndverkere/firma,

VBBL, Hagtorn anleggsgartner, Refsnes Vel, styret i Refsnes Fritidshus og møter med andre borettslag i forbindelse med felles prosjekter. I forbindelse med tvist om kjøp av deltomt og ansvar for snuplass har det vært mange møter og befaringer med kommunen.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948212811, og ligger i Moss kommune.

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

Refsnesbakken Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Refsnesbakken Borettslag i 2024/25: Borettslaget har ansatt Rune Jølstadengen som vaktmester i 40% stilling. I tillegg utfører tidligere vaktmester Svein O. Omrand noe støtte til vaktmester og i HMS-arbeidet.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024/25

Siden generalforsamlingen tirsdag 2024 har styret jobbet med følgende saker:

Sak om kjøp av deltomt.

Avtale om vedlikehold av avløp med bunnledninger. Vedlikehold gjennomført.

Avklare ansvar for snuplass.

Nye vedtekter.

Brannsikringstiltak.

Søknader om ombygging/rehabilitering av leiligheter. Utarbeidet retningslinjer for renovering/ombygging av leiligheter, som er lagt ut på vår hjemmeside.

Følge opp samarbeid med VBBL, Reiertangen og Bråtenengen borettslag om å rette opp

avvik - fjerning av bærevegger uten godkjenning.

Siden generalforsamlingen 2024 har Refsnesbakken Borettslag utført følgende vedlikehold:

Gjennomført vedlikehold av avløp og bunnledninger.

Skifte gamle dører, som et pålagt brannsikringstiltak.

Utbedring av betongskade utvendig i blokk og i leilighet.

Løpende utskifting av skadede dører og vinduer.

Følge opp forsikringssaker og skader.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Refsnesbakken Borettslag i 2025/26:

Blending av søppelsjakter og bygge opp brannskiller på tak.

Slutføre arbeidet med å rette opp avvik mht. til fjerning av bærevegger i leiligheter i toppetasjen.

Bedre brannsikring.

Utbedre pipeløp i blokk 3.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Refsnesbakken Borettslag i 2025/26:

Ingen kjente.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024/25:

- 1. Gjennomgang av alle bygninger. Identifisere avvik.
- 2. Drift av egen HMS portal. Retting/lukking av avvik, som er meldt inn.
- 3. Faste møter med vaktmester om HMS.

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:

Regnskapet viser et overskudd, som gjør det mulig å utføre nødvendig vedlikehold, uten å øke felleskostnadene. Likviditeten ligger på et anbefalt nivå mht. til nødvendig/planlagt vedlikehold.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Budsjettet ivaretar utgifter til planlagte tiltak i 2025/26.

Styret i Refsnesbakken Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Refsnesbakken Borettslag					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Felleskostnader		9 466 272	7 163 139	9 466 560	9 655 891
Andre driftsinntekter	2	60 230	24 413	12 000	12 000
SUM INNEKTER		9 526 502	7 187 552	9 478 560	9 667 891
KOSTNADER					
Lønn	1	266 304	236 911	210 000	210 000
Styrehonorar		140 594	63 596	132 000	140 594
Arbeidsgiveravgift		57 424	42 991	48 222	49 440
Strøm		134 778	105 403	100 000	100 000
Renhold		200 125	190 500	197 000	197 000
Vedlikehold bygg		561 977	400 997	700 000	700 000
Vedlikehold VVS		427 500	14 193	100 000	100 000
Vedlikehold elektro		4 323	145 187	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		233 681	262 380	850 000	850 000
Vedlikehold vaskeri		0	15 364	25 000	25 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		81 000	0	0	0
Revisjonshonorar	0	17 000	16 000	17 000	17 000
Forretningsførerhonorar		335 244	319 284	335 245	348 655
Andre konsulenttjenester		53 606	228 343	50 000	50 000
Telefon/Internett		14 025	20 436	18 000	18 000
Årsavgift TV/Internett		763 524	699 119	765 000	774 630
Kontingent boligbyggelag		36 000	36 000	36 000	36 000
Forsikringer		712 523	628 735	767 000	882 170
Kommunale avgifter		1 459 878	1 214 307	1 454 000	1 614 100
Andre driftskostnader		151 053	199 950	180 000	180 731
SUM KOSTNADER		5 650 560	4 839 696	6 084 467	6 393 320
DRIFTSRESULTAT		3 875 942	2 347 856	3 394 093	3 274 571
FINANSINNEKT OG -KOSTN.					
Renteinntekter		102 222	61 470	72 000	90 109
Rentekostnader		2 097 196	1 873 060	2 160 000	2 044 895
Utbytte Gjensidige		67 695	56 454	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT OG -KOSTN.		-1 927 279	-1 755 136	-2 088 000	-1 954 786
ÅRSRESULTAT		1 948 663	592 720	1 306 093	1 319 785
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		1 948 663	592 720	1 306 093	1 319 785
SUM OVERFØRINGER		1 948 663	592 720	1 306 093	1 319 785

BALANSE 2024 Refsnesbakken Borettslag			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	6	30 571 686	30 571 686
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	72 000	72 000
SUM ANLEGGSMIDLER		30 643 686	30 643 686
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		115 204	15 288
Andre fordringer		1 329 436	1 176 881
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		3 234 683	3 009 794
Skattetrekk		23 593	23 027
SUM OMLØPSMIDLER		4 702 915	4 224 990
SUM EIENDELER		35 346 601	34 868 676

BALANSE 2024 Refsnesbakken Borettslag			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		12 000	12 000
Annen egenkapital		-4 759 825	-4 759 825
Årets resultat		1 948 663	0
SUM EGENKAPITAL	4	-2 799 162	-4 747 825
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	7	34 190 174	34 608 532
Borettsinnskudd	5	2 831 973	2 831 973
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 022 147	37 440 505
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 955	9 806
Leverandørgjeld		1 063 399	2 121 444
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		26 068	24 955
Offentlige avgifter		20 194	19 792
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 123 616	2 175 996
SUM GJELD		38 145 763	39 616 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 346 601	34 868 676
Pantestillelser		37 022 147	37 440 505

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag
Sted: _____, dato: _____

Roald Engman Styreleder	Gerd Ljunggren Styremedlem	Svein Osvik Styremedlem
----------------------------	-------------------------------	----------------------------

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Refsnesbakken Borettslag

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 nedbetalings tid. 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 rentendringer.

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 støtter "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	2 048 994	1 969 320
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 948 663	592 720
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-418 358	-513 046
B. Årets endring disponible midler	1 530 305	79 674
C. Disponible midler UB	3 579 299	2 048 994

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.

Noter

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Refsnesbakken Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har 1 fast ansatt vaktmester på deltid, og utbetalt lønn til 4 andre personer.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	38 230	12 413
3299 Leieinntekt ekstra bod	12 000	12 000
3690 ANDRE LEIEINNTEKTER	10 000	0
Sum	-60 230	-24 413

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 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .
Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 5 - Borettsinnnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	2 831 973	2 831 973
Sum	-2 831 973	-2 831 973

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1966	7 915 392
Nye balkonger 1995	5 181 892
Kjøp av tomt	106 793
Rehabilitering utvendig anlegg/inngangsparti 1999/2000	4 777 609
Rehabilitering balkonger 2008	10 000 000
Rehabilitering balkonger 2009	2 500 000
Bokført verdi 31.12	30 571 686

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

Noter

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Refsnesbakken Borettslag

Note 7 - Pantegjeld	
Kreditor:	Handelsbanken Moss
Lånenummer:	95377030231
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.01 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	39 043 489
Lånesaldo 01.01:	34 608 532
Avdrag i perioden:	418 358
Lånesaldo 31.12:	34 190 174

Pantegjeld	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377030231	120	284 918	34 190 160
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Noter

Resultat og balanse med noter for Refsnesbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnesbakken Borettslag		
Styreleder	Roald Engman (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Gerd Ljunggren (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Svein Osvik (sign.)	14.04.2025



Til generalforsamlingen i Refsnesbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name
Hansen, Jon Audun Feldt

Method
BANKID

Date
2025-04-23 13:29

This document package contains:

- *Closing page (this page)*
- *The original document(s)*

The electronic signatures, if there are any, are not visible in the document, but are electronically integrated.

 This file is sealed with a digital signature.
You could be signing with the key that belongs to the
author of the document.

VEDLEGG NR 1.

AVTALE OM GRENSEJUSTERING

Denne avtale ("Avtalen") er inngått mellom:

- i. Moss kommune, org nr. 920 817 521, Pb 175, 1501 Moss («Kommunen») og
- ii. Refsnesbakken BRL, org nr. 948 212 811, Varnaveien 34, 1523 Moss ("Borettslaget")

Kommunen og borettslaget omtales i denne Avtale heretter i fellesskap som "**Partene**".

Bakgrunn:

Det har mellom Partene i lengre tid versert en tvist om hvorvidt Borettslaget har en rett til/et krav på å få kjøpe en større del av Kommunens eiendom gnr. 1 bnr. 2029 i Moss kommune.

Mot at Borettslaget fraskriver seg retten til å fremme ytterligere krav mot Kommunen i forbindelse med den verserende tvisten, er Kommunen – som en minnelig løsning – villig til å la Borettslaget få overta den del av gnr. 1 bnr. 2029 som borettslaget i dag benytter som parkeringsplass. Overføringen gjennomføres som grensejustering.

På denne bakgrunn har Partene blitt enige om følgende:

1. Objekt for grensejustering

Kommunen overdrar til Borettslaget den del av eiendommen gnr. 1 bnr. 2029 i Moss kommune som Borettslaget i dag benytter som parkeringsplass ("**Eiendommen**") med tilleggende rettigheter og forpliktelser. Denne eiendommen sammenføres med gnr. 1 bnr. 2030 tilhørende borettslaget.

Eiendommen er markert med blå farge i vedlagte kartutskrift merket «Bilag 1» - og er på 497 kvm.

Bilag 1 er en del av denne Avtalen.

2. Kjøpesum og omkostninger

Vederlaget for grensejusteringen er NOK 0 -null kroner.

Alle omkostninger skal betales af Borettslaget. Dette gjelder eksempelvis omkostninger forbundet med grensejustering og oppmåling av Eiendommen og omkostninger forbundet med overføring av denne til Borettslaget.

3. Overføring

Borettslaget overtar eiendommen direkte etter oppmåling ved at denne legges til deres eiendom gnr. 1 bnr. 2030.

Side 1 av 2

4.

Partenes ansvar
- Avtalen regulerer ikke Kommunens plan- eller bygningsmyndighet. Borettslaget må selv sørge for nødvendige tillatelser fra rett myndighet.
5.

Selgers garantier
- Kommunen garanterer at den eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
6.

Tilstand og tilbehør
- Med Eiendommen følger gjenstander som er på Eiendommen.
7.

Twisteløsning
- Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne Avtalen, avgjøres ved ordinær rettergang med Søndre Østfold tingrett som alminnelig vernetting.
8.

Fullmakt
- Denne avtalen gir Borettslaget fullmakt til å søke om grensejustering mellom eiendommene på vegne av kommunen til plan- og bygningsmyndighetene. Kommunen aksepterer at den aktuelle delen av eiendommen sammenføres med borettslagets eiendom gnr. 1 bnr. 2030 umiddelbart etter oppmåling.
- ***

Denne Avtale i tre – 3 – eksemplarer, hvorav Borettslaget mottar to eksemplarer og kommunen beholder ett.

Moss, den

Overdrager:

Moss kommune
Ordfører

Erverver:

Refsnesbakken borettslag
Roald Engman
styreformann

Vedlegg kart.

Side 2 av 2

Vedlegg

BILAG NR. 1

Bilag 1 til avtale om grensejustering:

88 REFSNESBAKKEN 3B

PROAKTIV.NO 89

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet.

Valgkomiteen i Refsnesbakken borettslag har drøftet sammensetningen til styret som skal velges ved generalforsamlingen i borettslaget i 2025.

Valgkomiteen vurderer at styret bør være sammensatt av både kvinner og menn og at alle blokkene er representert. Komiteen mener det ville være positivt og ønskelig for borettslaget dersom flere yngre beboere på sikt stiller til styreverv.

Styreleder Roald Engman, Refsnesbakken 3 samt styremedlem Svein Osvik, Refsnesbakken 4 ble valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg.

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem for 2 år:	Gerd Ljunggren, Refsnesbakken 2
Varamedlem for 1 år	Eirin Hafskjold, Refsnesbakken 4
Varamedlem for 1 år	Erik Andresen, Refsnesbakken 2
Varamedlem for 1 år	Olaug K. Jeksrud, Refsnesbakken 3

Refsnesbakken 31. mars
Valgkomiteen i Refsnesbakken borettslag:

Ulrikke Kase Evensen Lars Erik Kristiansen Torstein Lirhus

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Refsnesbakken btl .

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære
generalforsamling 05.05.2025.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.09.2025 16:50



Eiendom 3103-1/2030

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.07.1965	Andel	
Kommunenr	3103	Oppgitt areal	27478,8 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	27610,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2030	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (12)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Refsnesbakken 2A	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 2B	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 2C	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 2D	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 3A	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 3B	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 3C	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 3D	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 4A	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 4B	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 4C	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy
Refsnesbakken 4D	1518 Moss	Refsnes 2	Refsnes	Jeløy

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.06.1965	Annen forretningstype	3103-1/2862	Berørt	0
		3103-1/2029	Berørt	0
		3103-1/2023	Berørt	0
		3103-2/2540	Berørt	0
		3103-1/2030	Berørt	0
29.07.1965	Kart- og delingsforretning	3103-1/2030	Mottaker	27543,6
		3103-1/2862	Avgiver	-27543,6
		3103-1/2030	Avgiver	-96,2
		3103-1/2019	Mottaker	96,2
		3103-1/2019	Mottaker	,5
12.09.2001	Grensejustering	3103-1/2030	Avgiver	-,5
		3103-1/2019	Avgiver	-31,9
		3103-1/2030	Mottaker	31,9
		3103-1/2030	Mottaker	0
		3103-1/2030	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3103-1/2030	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-1/2030	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	145732212	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	40	Energikilde	
Etasjer	5	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	3900/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	3900/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Felles kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H02	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H03	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H04	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
U01	Underetasje	8	780/0	0/0	780/0

Bygg 2 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	145732190	Sefrak	Nei
------------	-----------	--------	-----

Gruppe	Ferdigattest				Kulturminne	Nei
Status					Vannforsyning	Nei
Igangsatt			Areal, bolig (bruk/brutto)	3900/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk			Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger		40	Areal, totalt (bruk/brutto)	3900/0	Energikilde	
Etasjer	5		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H02	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H03	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H04	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
U01	Underetasje	8	780/0	0/0	780/0

Bygg 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300770140			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2019	Areal, annet (bruk/brutto)	18/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	18/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	18/0	18/0

Bygg 4 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	145732204			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	3900/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	40	Areal, totalt (bruk/brutto)	3900/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

H0401	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	52	1	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H02	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H03	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
H04	Hovedetasje	8	780/0	0/0	780/0
U01	Underetasje	8	780/0	0/0	780/0



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Moss kommune
---------	---	---------------------

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2030	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Refsnesbakken 3B, 1518 MOSS								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☒ Kommuneplaner under arbeid	☒ Kommunedelplaner
☒ Kommunedelplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner under bakken
☒ Reguleringsplaner over bakken	☒ Reguleringsplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner bunn	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☒ Bebyggelsesplaner	☒ Bebyggelsesplaner over bakken
☒ Bebyggelsesplaner under bakken	☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredeelse	24.03.2021	
Bestemmelser	~ https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf ~ https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20i%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf ~ https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf	
Delarealer	Delareal	14 968 m ²
	Arealbruk	Frrområde,Nåværende
	Områdenavn	F

Delareal	Delareal	12 643 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	Bolig

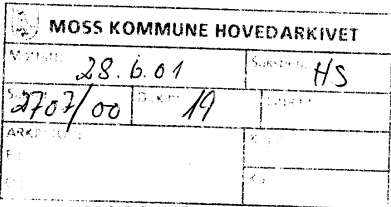
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	42
Navn	REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02,1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/27/best042.pdf
Delarealer	Delareal 7 527 m ²
	Formål Blokkbebyggelse
	Delareal 1 714 m ²
	Formål Anlegg for lek
	Delareal 1 318 m ²
	Formål Felles avkjørsel
	Delareal 15 847 m ²
	Formål Friluftsområde
Id	284
Navn	REFSNES - REFSNESBAKKEN 1 MV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/96/best284.pdf
Delarealer	Delareal 925 m ²
	Formål Garasjeanlegg
	Delareal 215 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 65 m ²
	Formål Gangvei

REGULERINGSBESTEMMELSER

for
REFSNESBAKKEN 1 M.V.
(Formål parkeringshus)



MOSS KOMMUNE.

		Dato
Planen er datert		05.12.00
Planen er sist revidert (i h.t. bystyrets vedtak)		26.06.01
Bestemmelsene er utarbeidet		05.12.00
Bestemmelsene er sist revidert (i h.t. bystyrets vedtak)		26.06.01
	Sak nr. 035 / 01	
Godkjent i bystyret		22.05.01

1. Reguleringsformål

Byggeområde: - Område for parkeringshus

Offentlig trafikkområde: - Vei
- Fortau

Friluftsområde.

Fellesareal: - Felles parkering
- Felles grøntområde

2. § 1. Byggeområder

01. Bebyggelsens karakter.
Bebyggelse skal være parkeringshus for Refsnesbakken borettslag. På øverste dekke skal opparbeides lekeplass.
02. Tillatt utnyttelse og høyder.
Innenfor byggegrensen er tillatt utbygget fullt ut i tre etasjer. Mønehøyde maks ct. +55,00. På heishus tillates en mønehøyde på ct. +58,00
03. Plassering av bebyggelse.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser.
04. Bebyggelsens form.
Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget. Forskyvningene i bygningskroppen overdekkes med skråtak.
05. Adkomst.
Adkomst til parkeringshuset skal skje fra Refsnesbakken.
06. Utomhusplan.
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge utomhusplan for området.
07. Krav om opparbeidelse.
Opparbeidelse av området rundt parkeringshuset skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

3. § 3. Offentlig trafikkområde
01. Gate med fortau.
Ingen spesielle bestemmelser.
4. § 6. Friluftsområde
01. Gangvei til Refsnesskogen skal opparbeides før øvrige byggearbeider tillates igangsatt, og skal holdes åpen i byggeperioden.
5. § 7. Fellesområder
01. Felles parkering.
Plassen skal benyttes til gjesteparkering for Refsnesbakken borettslag.
02. Felles grøntområde.
Grøntområde for Refsnesbakken borettslag.

MOSS KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

B. Jnr. 1/69/65

FERDIG-ATTEST

vedkommende

1/2030

Eiendom: Refsnesalléen 71, Nå: Refsnesbakken 3A-D

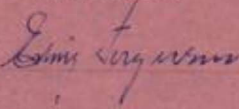
Eier: Refsnesalléen VI Borettslag v/Moss Boligbyggelag.

Ar 1966, 9.12.

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 13.12.1966.









avd. ing.

Proaktiv

11/9-25

AD. DERES REF: Hans Erik Engebretsen – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 13 i borettslaget Refsnesbakken tilknyttet leilighet: Refsnesbakken 3 B
Andelseier(e): Janne Elisabet Østberg Halvorsrød og Vidar Halvorsrød.
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 212 811
Byggeår: 1966 Gnr: 1 Bnr: 2030 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettninskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82369855

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.480,-, utgifter kr 17.557,- og annen formue: kr 31.858,-. Gjeld pr d.d. er på kr 283.017,-. Opprinnelig innskudd kr: 25.745,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 11/7 kr 33.962.084,-.

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 6.932,-, hvorav kr 5.233,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 5,58 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.699,-, hvorav renter utgjør kr 1.375,- og avdrag utgjør kr 324,-.
Lånets løpetid: 2054.
Lånenr.: 95377030231. 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 Roald Engman.

Epost styret: Refsnesbakken.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



- Andelsleilighet
- Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
- MOSS kommune
- gnr. 1, bnr. 2030
- Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 19.09.2025 Rapportdato: 22.09.2025 Oppdragsnr.: 13784-4163 Referansenummer: GG2395

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



Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 – Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13784-4163

Befaringsdato: 19.09.2025

Side: 3 av 17

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 – Bnr 2030
3103 MOSS

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 13784-4163

Befaringsdato: 19.09.2025

Side: 4 av 17

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1966.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i byggets 4. og øverste etasje.

Andelen disponerer egen bod i fellesområder på 5 kvm.
Felles vaskerom samt felles sykkelparkering i kjeller.

Standarden er normalt god.

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:
- Toppleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal 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 parkett og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser og mønstret tapet.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom oppgradert i flere omganger. Sist modernisert i 2022.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har slette fronter og flislagt benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/Fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrør av kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2008.

Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i ca. 2010.

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
Dagens bruks stemmer med byggetegninger unntak av at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken samt at enkelte vegger på våtrom er endret på. 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.

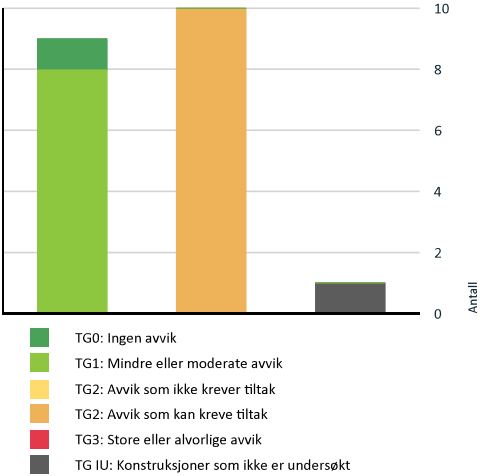
Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [Gå til side](#)
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- [Gå til side](#)
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- [Gå til side](#)
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- [Gå til side](#)
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- [Gå til side](#)
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- [Gå til side](#)
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
[Gå til side](#)
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
[Gå til side](#)
Utvendig > Vinduer
- [Gå til side](#)
Utvendig > Dører
- [Gå til side](#)
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- [Gå til side](#)
Tekniske installasjoner > Vannledninger

Oppdragsnr.: 13784-4163

Befaringsdato: 19.09.2025

Side: 6 av 17

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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



TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Balkongdør i PVC med stort glassfelt med isolerglass fra 2010

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 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 20 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 108 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1,20 meter da det er mer enn 10 meter til terreng.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser og mønstret tapet.
I tak er det slettmalte flater.

Oppdragsnr.: 13784-4163

Befaringsdato: 19.09.2025

Side: 7 av 17

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

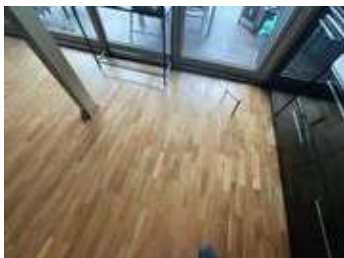


Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.



TG 0 Radon

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom oppgradert i flere omganger. Sist modernisert i 2022 med ny membran og flis-på-flis.

Utført som selvbygger, dog elektro via fagfolk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Noe misfarging i fuger, omfanget er dog lite.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (eldre, ikke skiftet).

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Andre tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Oppdragsnr.: 13784-4163

Befaringsdato: 19.09.2025

Side: 8 av 17



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

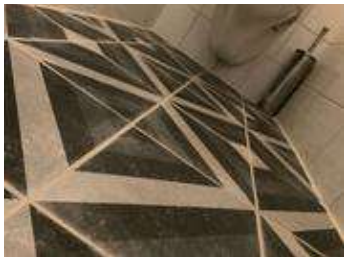
Vurdering av avvik:

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

Det mangler dreksåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot intern flislagt vegg.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har slette fronter og flislagt benkeplate. Integrrert komfyr, platetopp, kjøl/Fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- 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.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer og klåffeventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2008.

Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje. Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast kobling. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



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.

Ny innmat i sikringsskap i ca. 2010.

Alle arbeider i eiers botid er utført av fagfolk. Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. Tilstanden vurderes normal.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i eiers botid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, i eiers botid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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.

1 TO 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.

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

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

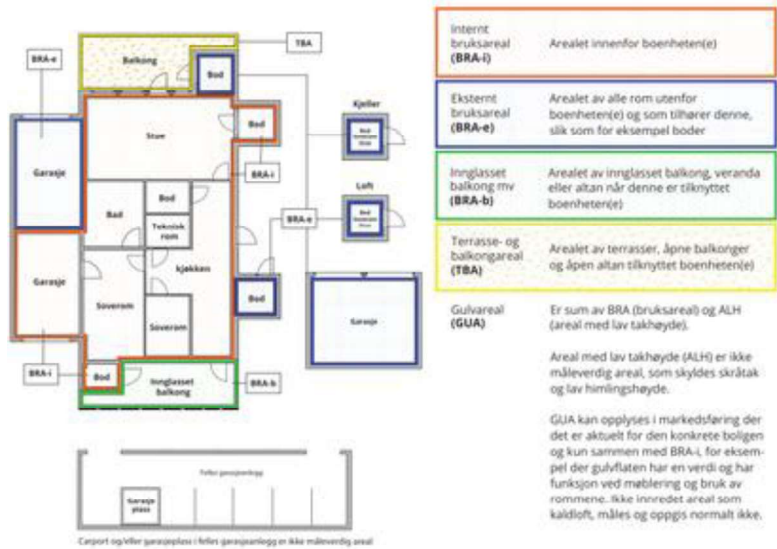
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	90			90	20
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	90	5			20
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruks stemmer med byggetegninger unntak av at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken samt at enkelte vegger på våtrom er endret på. 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?

Kommentar: Ny termostat på våtrom i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	90	0

Oppdragsnr.: 13784-4163

Befaringsdato: 19.09.2025

Side: 13 av 17

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Vidar Roald Halvorsrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2030		0	27610.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Refsnesbakken 3 B

Hjemmelshaver

Refsnesbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Refsnesbakken Borettslag	948212811			Janne Elisabet Østberg Halvorsrød (død), Vidar Roald Halvorsrød

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

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 skrånende med gode sol og lysforhold. Pent opparbeidet med gress, beplantning, utegrill m.m. Gang- og stikkveier har asfalt og belegningsstein. Fellesarealene er skjermet for trafikk. Det er grøntområder rundt bebyggelsen på eiendommen som gir området et preg av "grønne omgivelser".

Byggemåte

Betongsåle, fundamentert til antatt fjell og andre faste, stabile masser. Kjellergulv av betong. Etasjeskillere i blokken er av betong. Skillevegger av betong mellom leilighetene. Yttervegger i betong/mur blendet med tegl på gavlvegger og fasadeplater på langsida ved innganger. Yttervegg mot balkong i antatt isolert bindingsverk av tre med stående malt kledning. Flat takkonstruksjon tekket med antatt papp, banemembran, sarnafil eller lignende. Vinduer i tre med isolerglass. Balkongdør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

Oppdragsnr.: 13784-4163

Befaringsdato: 19.09.2025

Side: 14 av 17

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



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 befaringsdagspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Refsnesbakken 3 B, 1518 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2030
3103 MOSS

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 13784-4163

Befaringsdato: 19.09.2025

Side: 17 av 17

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG2395>

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

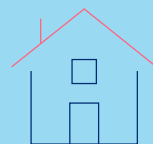
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Refsnesbakken 3B, 1518 MOSS. Gnr. 1, bnr. 2030, andelsnr. 13, org.nummer 948212811 i Refsnesbakken, oppdragsnr.: 109250256
Megler: Hans Erik Engebretsen, mobil: 46 44 84 43, e-post: hans@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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, overtagelsesdato 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.

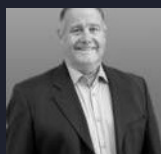
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Hans Erik Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
46 44 84 43
hans@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no