



aktiv.

Refsnesalleen 89B, 1518 MOSS

Attraktivt beliggende i 1. etasje i nederste blokk, med sjøen som nærmeste nabo - Sjøutsikt og solfylt



Eiendomsmegler MNEF

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 97 875,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 889 265,-
Felleskostn.: Kr 4 436,-
Selger: Lena Jansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 68/70 kvm
Tomtstr.: 8519 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2028
Andelsnr.: 42
Oppdragsnr.: 1114260016

Attraktivt beliggende i 1. etasje i nederste blokk, med sjøen som nærmeste nabo - Sjøutsikt og solfylt

Refsnesalleen 89B - Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En pen leilighet beliggende i 1. etasje i nederste blokken i Refsnesalleen. Her bor du med tøffelavstand til strand og sjø, samt flotte turløyper i alle retninger.

Med en vestvendt uteplass har du både gode solforhold, flott sjøutsikt og fine solnedganger for å nevne noe.

Leiligheten har en god planløsning og kan friste med entré, 2 soverom, bod, bad og stue med en åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten er malt opp i delikate og tidsriktige farger. Med enkelt adkomst i 1. etasje er dette en ettertraktet beliggenhet.

- Innholdsrikt kjøkken med mye skap- og benkeplass
- 2 soverom mot øst som oppleves som svale
- Stue med gode møbleringsmuligheter
- Sjøutsikt og solnedganger fra stuen
- Skyvedører ut til balkongen
- Peisovn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 14 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Bad/vaskerom, entré, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

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

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

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom). Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8519 kvm

Beliggenhet

Refsnesalleen 89A har en attraktiv plassering på Refsnes – et fredelig og svært etterspurt område på Jeløya, kjent for sitt vakre landskap, nærhet til sjøen og et godt bomiljø. Her bor du med kort vei til flotte turområder, dagligvarebutikk og frisør kun ca. 600 meter unna. Både Refsnesstranda og Tronvikstranda ligger like i nærheten. Med store gressområder, sandstrand og plass for lek og aktivitet, er de populære for både barnefamilier, ungdom og voksne.

Rett ved eiendommen finner du Hotell Refsnes Gods, som med sin idylliske beliggenhet og over 250 års historie byr på både restaurant, bar og ulike selskapslokaler. Tar du en rolig spasertur på rundt 20 minutter, kommer du til den hyggelige bydelsrestauranten Hos Naboen. Refsnes barnehage ligger i gangavstand, og Refsnes skole – med lekearealer og kunstgressbane – nås til fots på omtrent 12 minutter.

Jeløya er kjent for sitt rike planteliv og naturmangfold, med store naturreservater, kulturlandskap og vakre herregårdsområder. Den frodige øya byr på et omfattende nettverk av turstier gjennom både bøkeskog, løvskog og åpne grøntområder. Kyststien her regnes som en av de aller flotteste langs Oslofjorden.

Innenfor en halvtimes gange – eller en kort sykkel- eller biltur – ligger populære Alby, med galleri F15, kafé, kunsthåndverk, gårdsmiljø og flere strender og turmuligheter. Like ved finner du Røed gård, omgitt av vakker natur og kjent for kunstutstillinger, små butikker og kafé. Her arrangeres det jevnlig konserter, festivaler og ulike kulturaktiviteter, og stedet er også et yndet valg for bryllup og selskap.

Området har flere skoler og barnehager: barneskoler på Refsnes, Ramberg og Reier, samt Hoppern ungdomsskole. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser fra holdeplass ca. 400 meter fra leiligheten. Moss stasjon ligger rundt 3,5 km unna og tilbyr hyppige togavganger både mot Oslo og Halden. Fra kanalen går også ferje til Horten og restene av Vestfold-kysten.

I tillegg ligger Mossemarka i nærheten – et stort friluftsområde med merkede stier, løyper og lysløype for aktivitet året rundt. For golfentusiaster er Evje Golfpark ca. 20 minutter unna, en vakker bane ved Evjesund og regnet som en av landets beste.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2.etasje i en boligblokk på 5 plan.

Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.

Boligblokken og utearealet er normalt vedlikeholdt.

Det er tilhørende bod i kjelleren.

UTVENDIG:

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2022.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 14m² med rekkverk av tre.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2023.

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern. Det er utført forskriftsmessig rørfornyning i borettslaget i 2025, utført av Vestfold rørfornyning.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og montert i kjøkkenbenken.

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

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

TG2

Veggkonstruksjon

Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes. Utover det ble det ikke observert noen klare feil på denne andelen.

Konsekvens/tiltak: På generelt grunnlag anbefales det og se over bygningsdelen med jevne mellomrom.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette

medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Konsekvens: Mangelfull eller ufagmessig montering av våtromsplater kan føre til redusert tetthet i veggkonstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, med påfølgende fare for oppfukting, sopp- og råteskader i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette gi omfattende skader som ikke er synlige uten inngrep.

Tiltak:

Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for å avklare om platene er montert i henhold til gjeldende våtromsnorm. Dersom utførelsen ikke tilfredsstiller kravene, bør veggkonstruksjonen utbedres eller bygges opp på nytt med korrekt membranløsning og dokumentert utførelse.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav. Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak: Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke

seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvens: Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktighet, kondens og risiko for soppdannelse over tid.

Dette reduserer også effekten av eksisterende avtrekk.

Tiltak:

Det bør etableres en egnet tilluftsløsning, for eksempel luftespalte under dørblad eller annen ventilasjonsåpning, slik at avtrekkssystemet får tilført nødvendig luftmengde for tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert

levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke inneklimate negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Konsekvens:

Kjøkkenventilator med kullfilter resirkulerer luften tilbake i rommet i stedet for å føre fukt og matos ut av boligen. Dette gir begrenset fjerning av fuktighet, noe som kan føre til økt luftfuktighet, kondens og risiko for lukt, fettavleiringer og i verste fall fuktskader over tid dersom ventilasjonen i boligen for øvrig er mangelfull. Kullfilter har også begrenset levetid, og redusert effekt kan oppstå dersom filteret ikke skiftes jevnlig.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og bytte kullfilter i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde best mulig funksjon. Dersom forholdene tilsier det, bør det vurderes å etablere ventilator med avtrekk til det fri for bedre fjerning av fukt og matos. Samtidig bør det sikres at boligen har tilstrekkelig generell ventilasjon.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

TGIU

1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning.

Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder varmtvannsbereder samt flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner.

Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter på balkongen.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

For ytterligere informasjon henvises det til tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Balkonger skal sjekkes for setningsskader, men er ikke påbegynt.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i

sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Ja. Skjeggkre utryddes 3.mars d.å i borettslaget- alle leilighetene skal behandles forebyggende/behandlende, men jeg har ikke dette problemet i min leilighet.

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

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Legger ut midler som bekjemper problemet.

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

Ja. Pga gammelt rørsystem har det vært foretatt rørfornyning i borettslaget i 2025.

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestfold rørfornyning

Beskrivelse av arbeidet: Foretatt total rørfornyning i borettslagets rørsystem

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Holte Ildsted og piperehabilitering AS

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av ny vedovn i stue

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Standard

Refsnesalleen 89B - Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

Velkommen til pen leilighet med gjennomgående planløsning og ettertraktet beliggenhet.

Leiligheten har en enkel adkomst i 1. etasje og ligger nederst i alléen med sjøen som nærmeste nabo. Her bor du med gode solforhold, sjøutsikt i et veletablert borettslag med høy trivsel.

Leiligheten kan friste med entré, 2 soverom, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøyet. Ytterligere oppbevaring i innvendig bod. Kjellerbod følger også med leiligheten.

Soverommene vender mot øst og oppleves som svale, samt morgensolen skinner inn. Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Stuen oppleves som luftig og lettmøblert med god plass til sofagruppe med tilhørende

møblement. Spisestuen får sin naturlige plass i tilknytning til kjøkkenet. Det er satt inn skyvedører ut til balkongen som sørger for gode sol- og utsiktsforhold. Her kan man nyte et bedre måltid mens man hviler øynene på sjøen. Peisovnen i stuen ble montert i 2023. Den sørger for både varme og en hyggelig atmosfære vinterhalvåret.

Kjøkkenet har rikelig med både skap- og benkeplass, praktisk for deg som er glad i å lage mat. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og mikro, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. (Kjøleskap følger ikke ved salg med mindre annet avtales).

Kjøkkenøy for ytterligere oppbevarings- og arbeidsplass.

Lyst og pent bad innredet med dusjkabinett, servant med innredning, speilskap og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Overbygget balkong med vestvendt orientering. Her har du flott sjøutsikt, svært gode solforhold og fantastiske solnedganger. Det er god plass til ønsket utemøblement og grill på balkongen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Frittstående kjøleskap følger ikke ved salg.

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

Parkering

Hver leilighet er tildelt en biloppstillingsplass, denne biloppstillingsplassen følger leiligheten.

Alle biloppstillingsplasser er klargjort for lading av el-bil. Beboere som ønsker å benytte ladeanlegget må selv tegne abonnement med den til enhver tid aktuelle tjenesteleverandør.

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser.

Ellers parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82366136

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

97 875 (Andel av fellesgjeld)

3 887 875 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 889 265 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 898 165 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 900 965 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 677 284 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 709 135 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 4.436,-, hvorav kr 3.614,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Inkludert i felleskostnadene er grunnpakke TV/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renhold, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjelden, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 436

Andel Fellesgjeld

Kr 97 875

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Andel fellesformue

Kr 22 495

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Refsnesalleen 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

948212188

Andelsnummer

42

Om borettslaget

Refsnesalleen 1 borettslag med org.nummer 948 212 188.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

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

- Rørfornyng:

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

- Personsaker
- HMS
- Trefelling av tre trær nord mellom stranda og p-plassen for å rydde plass for snødeponi
- Sitteplass og hekk ved 89
- Trefelling to trær sør for 85 og 1 busk sør for 87
- Vedlikehold og småreparasjoner er gjennomført og enkelte prosjekt avsluttes i 2025

Vedlikehold og nyanskaffelser som var ønskelig i 2025:

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

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,75 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 571,-, hvorav renter utgjør kr 300,- og avdrag utgjør kr 271,-.

Lånets løpetid: 2039.

Lånenr.: 95377050712. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,75 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 251,-, hvorav renter utgjør kr 166,- og avdrag utgjør kr 85,-.

Lånets løpetid: 2045.

Lånenr.: 95377054963. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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.

Forkjøpsrett

De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelaget 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.

Vansjø Boligbyggelag fakturerer kjøper direkte for forhåndsavklaringen av forkjøpsretten. Gebyr kr. 7.643,-.

Styregodkjennelse

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

4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyrehold, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknad kunne bli innvilget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2028 i Moss kommune. Andelsnr. 42 i Refsnesalleen 1
Borettslag med orgnr. 948212188

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på borettslagets eiendom:

3103/1/2028:

02.08.1963 - Dokumentnr: 3143 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1992 - Dokumentnr: 3572 - Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGIVERK

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2010 - Dokumentnr: 307368 - Fredningsvedtak
Forskrift om verneplan for Oslofjorden ihht. Kongelig resolusjon 16. april 2010 for
Refsnes naturreservat
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2015 - Dokumentnr: 1015085 - Jordskifte
Grensegangsak: 0100-2011-0031 Refsnes
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 697943 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

20.11.1962 - Dokumentnr: 4729 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2862

01.01.2020 - Dokumentnr: 93436 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0104 Gnr:1 Bnr:2028

01.01.2024 - Dokumentnr: 682747 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:1 Bnr:2028

02.08.1963 - Dokumentnr: 3144 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2866
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Refsnealleen 89 A-B-C-D datert 22.12.1966.
Det er utstedt ferdigattest for forblending av alle gavlfasader samt fasadene mot øst
(inngangssiden) datert 02.10.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut til det offentlige nett. Privat
stikkvei opp til inngangspartiene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delareal: 2.227 kvm, Arealbruk: Boligbebyggelse nåværende

Delareal: 425 kvm, Båndlegging etter lov om naturvern

Delareal: 6.292 kvm, Arealbruk: Friområde nåværende

Delareal: 32 kvm, Ras- og skredfare

Delareal: 3 kvm, Hensyn friluftsliv

Reguleringsplaner:

Id: 42

Navn: Refsnes. Del av Refsnes - Gnr. 11/1 og 11/31

Plantype: Mindre reguleringsendring

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.02.1965

Delareal: 347 kvm, Formål: Parkeringsplass

Delareal: 4.665 kvm, Formål: Blokkbebyggelse

Delareal: 3.095 kvm, Formål: Friluftsområde

Delareal: 97 kvm, Formål: Kjørevei

Delareal: 298 kvm, Formål: Gangvei

Id: 100

Navn: Refsnes. Del av Refsnes / Utsynet

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.12.1974

Delareal: 17 kvm, Formål: Blokkbebyggelse

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Foto ink. dronefoto
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 800 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 3 900 Tilretteleggingsgebyr
- 10 000 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)

0 Visninger/overtakelse per stk.
5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 790

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

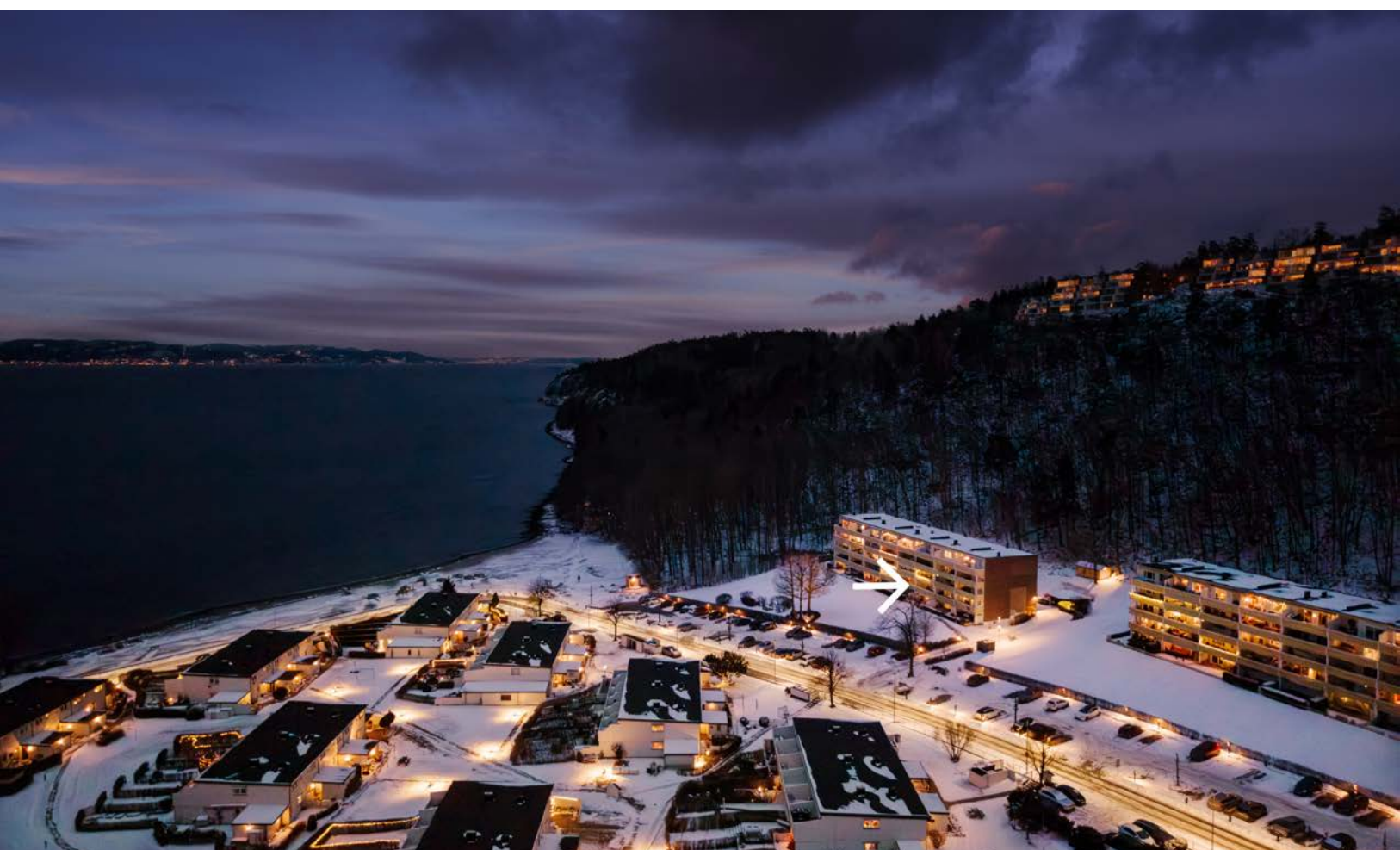
Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

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

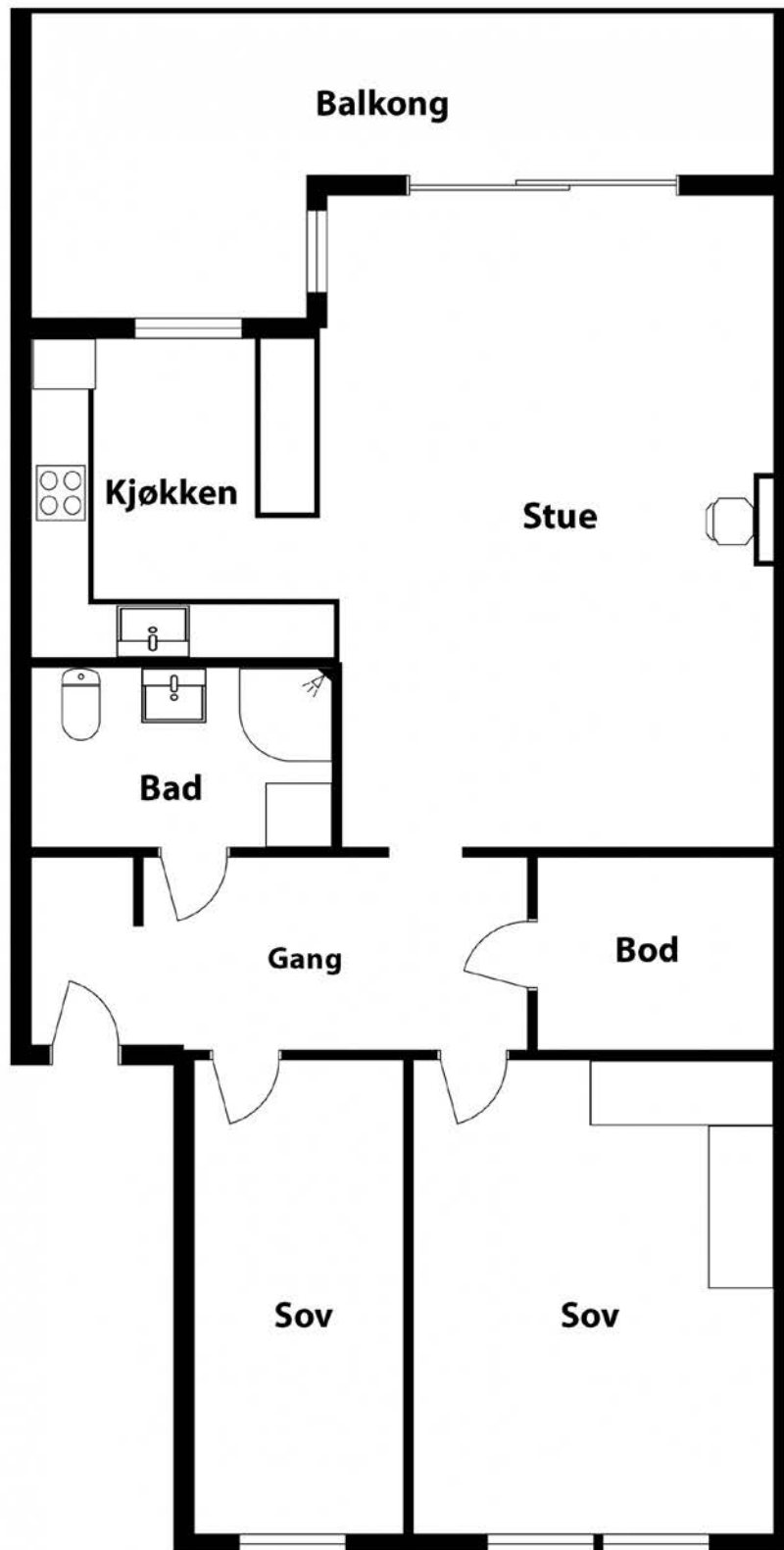
Salgsoppgavedato

17.02.2026





1.etg



aktiv.
STUDIO 1838



























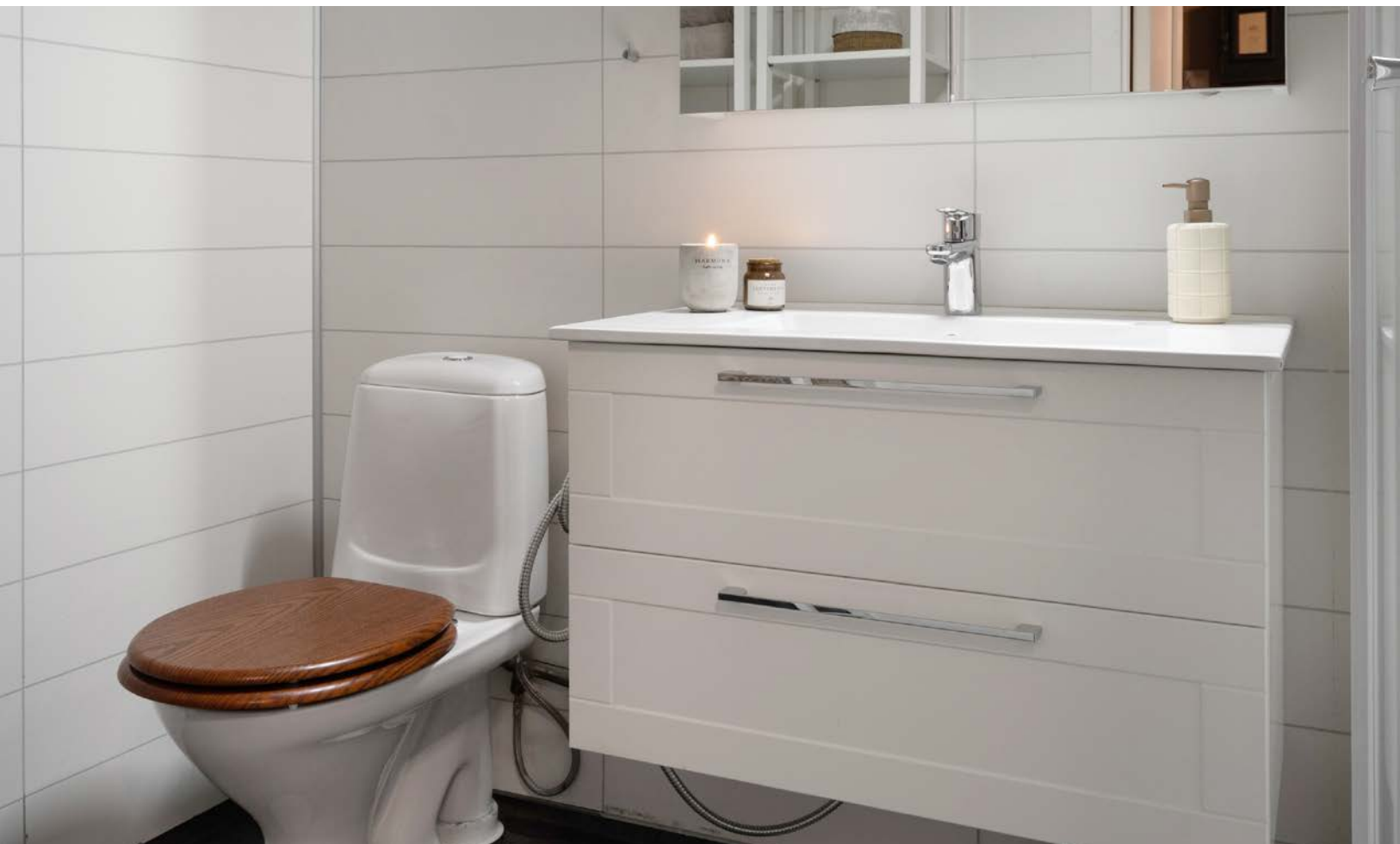




















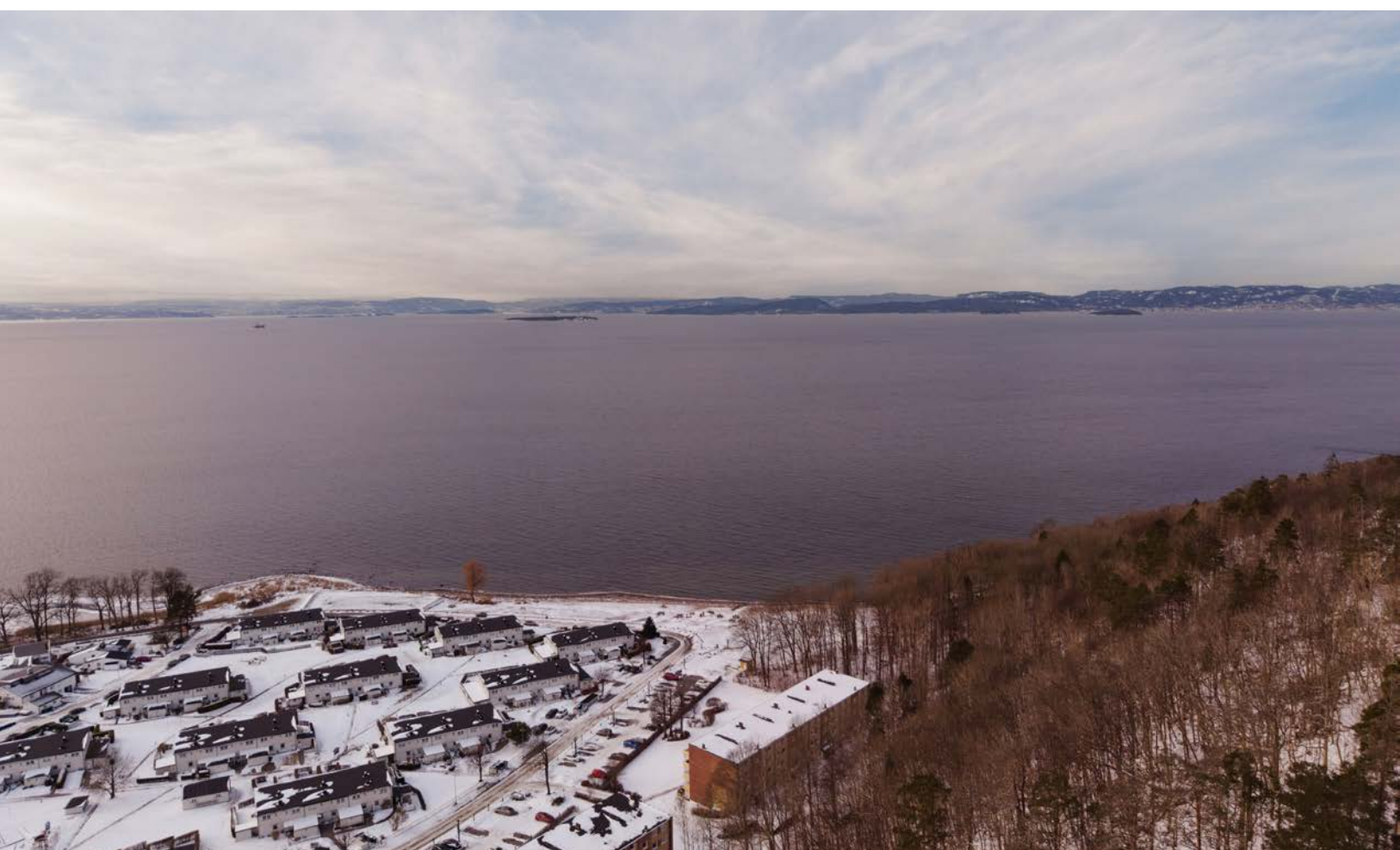


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Refsnesalleen 89B , 1518 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 2028

 Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 20295-2440

Referansenummer: VJ7571

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk på 5 plan.
Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er normalt vedlikeholdt.
Det er tilhørende bod i kjelleren.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2022.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 14m² med rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2023.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

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

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har panelovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

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

VENTILASJON:

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

OVERFLATER:

Det er laminatgulv, malte vegger og himlinger.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern. Det er utført forskriftsmessig rørfornyning i borettslaget i 2025, utført av Vestfold rørfornyng. Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og montert i kjøkkenbenken. Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter på balkongen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

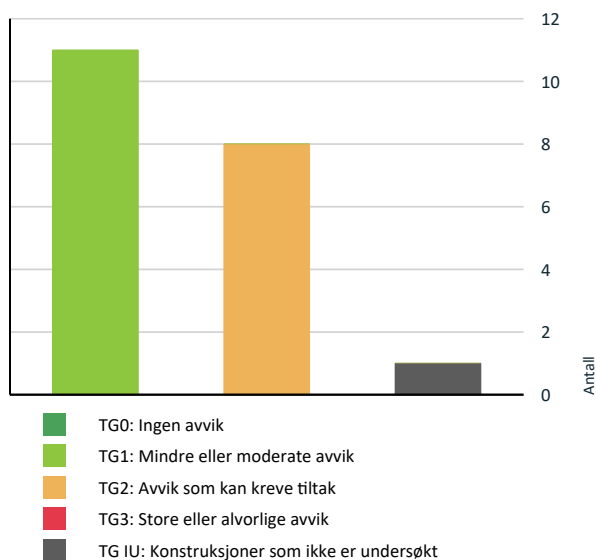
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes. Utover det ble det ikke observert noen klare feil på denne andelen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Rørfornyng (borettslaget)
2022	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes. Utover det ble det ikke observert noen klare feil på denne andelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det og se over bygningsdelen med jevne mellomrom.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2022.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 14m² med rekkverk av tre.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2023.

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



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

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

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har panelovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Konsekvens:

Mangelfull eller ufagmessig montering av våtromsplater kan føre til redusert tetthet i veggkonstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, med påfølgende fare for oppfukning, sopp- og råteskader i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette gi omfattende skader som ikke er synlige uten inngrep.

Tiltak:

Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for å avklare om platene er montert i henhold til gjeldende våtromsnorm. Dersom utførelsen ikke tilfredsstiller kravene, bør veggkonstruksjonen utbedres eller bygges opp på nytt med korrekt membranløsning og dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:

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

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav. Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

❗ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

❗ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

❗ TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:

Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktighet, kondens og risiko for soppdannelse over tid. Dette reduserer også effekten av eksisterende avtrekk.

Tiltak:

Det bør etableres en egnet tilluftsløsning, for eksempel luftespalte under dørbblad eller annen ventilasjonsåpning, slik at avtrekkssystemet får tilført nødvendig luftmengde for tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke inneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning. Veggene der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder varmtvannsbereder samt flere elektriske punkter og skjulte rørforinger. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner. Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, heltre benkeplate, kjøle-/frysenskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med kum. Det er installert komfyr og mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

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

OVERFLATER:

Det er laminatgulv, malte vegger og himlinger.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Kjøkkenventilator med kullfilter resirkulerer luften tilbake i rommet i stedet for å føre fukt og matos ut av boligen. Dette gir begrenset fjerning av fuktighet, noe som kan føre til økt luftfuktighet, kondens og risiko for lukt, fettavleiringer og i verste fall fuktskader over tid dersom ventilasjonen i boligen for øvrig er mangelfull. Kullfilter har også begrenset levetid, og redusert effekt kan oppstå dersom filteret ikke skiftes jevnlig.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og bytte kullfilter i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde best mulig funksjon. Dersom forholdene tilsier det, bør det vurderes å etablere ventilator med avtrekk til det fri for bedre fjerning av fukt og matos. Samtidig bør det sikres at boligen har tilstrekkelig generell ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Det ble i 2025 utført rørfornyning.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport



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.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent

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

Ja

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

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

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

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

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter på balkongen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

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

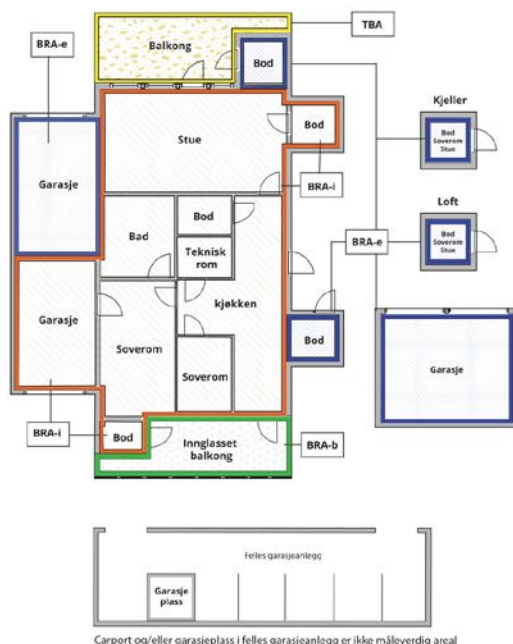
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68			68	14
SUM	68				14
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad/vaskerom, entré, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken		

Kommentar

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref. Tilbygg/modernisering.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Stian Pettersen	Takstingenør
	Lena Jansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2028		0	8519 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Refsnesalleen 89B

Hjemmelshaver

Refsnesalleen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948212188		Vansjø boligbyggelag	Jansen Lena

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
42	22 495 31.12.2025	97 875 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

På Refsnes vil du bo i sjø nære og attraktive omgivelser på Jeløy. Få, om noen boligområder langs Oslofjorden kan vise til en tilsvarende beliggenhet, tatt i betraktning både utsikt, de gode solforholdene og ikke minst nærheten til sjøen. Refsnes er i seg selv av de historisk mer attraktive boligområdene Moss kan by på, først og fremst på grunn av sin beliggenhet langs fjæra helt vest på Jeløy. Rett i nærheten venter flotte turmuligheter i vakkert landskap, blant annet på de mange stiene langs vannet og lenger opp i terrenget.

Litt lenger syd venter Søndre Jeløy landskapsvernområde, et vakkert og unikt stykke kulturlandskap med intime småveier og stier som egner seg ypperlig for både trening og søndagsturer. Her finner du også en bit av Jeløys anerkjente kulturmiljø på Røed Gård og Alby Gård med Galleri F15 samt kaféen hvor du får kjøpt den velkjente Albykringlen. Dagligvarebutikk like nedenfor. Sentrumskjernen av Moss er innenfor sykkelavstand eller drøye fem minutter med bil. Flere dagligvareforretninger er tilgjengelig langs veien til byen, mens sentrumskjernen byr på et godt utvalg forretninger samt kjøpesenter med flere titalls butikker. I byen venter også et utvalg gode spisesteder, mens et nærmere alternativ er nabolagsrestauranten Hos Naboen på Bergersborg som har både quiz-kvelder og hyggelig stemning.

Fra holdeplassen i samme gate tar bussen deg ned til togstasjonen på under 10 minutter. Fra stasjonen er det hyppige avganger videre til Oslo S og reisetiden er i dag fra 41 minutter. Etter den pågående utbyggingen av jernbanen vil imidlertid reisetiden forkortes til kun cirka 30 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommuneart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.

Det er tilhørende bod i kjelleren.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1966

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lena Jansen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Refsnesalleen 89B

1518 MOSS

3103-1/2028/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Balkonger skal sjekkes for setningsskader, men er ikke påbegynt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skjeggkre utryddes 3.mars d.å i borettslaget- alle leilighetene skal behandles forebyggende/behandlende, men jeg har ikke dette problemet i min leilighet

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Legger ut midler som bekjemper problemet

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Pga gammelt rørsystem har det vært foretatt rørfornyning i borettslaget i 2025.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestfold rørfornyning

Beskrivelse av arbeidet: Foretatt total rørfornyning i borettslagets rørsystem

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Holte Ildsted og piperehabilitering AS

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av ny vedovn i stue

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Aktiv Moss AS

4/2-26

AD. DERES REF: 1114260016 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 42 i borettslaget Refsnesalleen 1 tilknyttet leilighet: Refsnesalleen 89 B
Andelseier(e): Lena Jansen Hoel.
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 212 188
Byggeår: 1964 Gnr: 1 Bnr: 2028 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 borettsinnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82366136

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.466,-, utgifter kr 6.095,- og annen formue: kr 22.495,-. Gjeld pr d.d. er på kr 97.875,-. Opprinnelig innskudd kr: 13.400,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 4/2 kr 10.987.571,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 4.436,-, hvorav kr 3.614,- 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.: 5,75 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 571,-, hvorav renter utgjør kr 300,- og avdrag utgjør kr 271,-.

Lånets løpetid: 2039.

Lånenr.: 95377050712. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

- ☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 5,75 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 251,-, hvorav renter utgjør kr 166,- og avdrag utgjør kr 85,-.

Lånets løpetid: 2045.

Lånenr.: 95377054963. Bankforbindelse: Handelsbanken Moss

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

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

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere. Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie. For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges. Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden Merete Remme.

Epost styret: refsnesalleen1.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside

<https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/>

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Refsnesalleen 1 Borettslag

Dato: Torsdag 13.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Refsnes Skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra styret

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

6 Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Lekeplass - voterer med 2/3 flertall

7 Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

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

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

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

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra styret

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

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

Styret foreslår at antall varamedlemmer reduserer til 2 varamedlemmer

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

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Lekeplass - vøteres med 2/3 flertall

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

Sak innsendt av; Mvh Maya Larsen Ra 89b 22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Detaljer:

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

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

Plasseringen:

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

Økonomi:

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

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

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

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

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

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

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

Se vedlegg nr 1, 2 og 3

Vedlegg nr 1 er illustrasjon av hvordan plassen kan bli.

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

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

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

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

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

7. Valg

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

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

Det er også kommet forslag på Gry Mikkelsen som styremedlem.

7.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

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

Det er kommet inn forslag på Wenche Olsen som varamedlem.

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

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

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

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 03.03.2025

Refsnesalleen 1 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Refsnesalleen 1 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

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

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

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

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

Styret består av 3 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

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

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

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 11.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

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

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Linn Therese Gaasland

Styremedlem, Gro Olsen

Varamedlem, Inger-Lise Utaker

Varamedlem, Per-Erik Kristiansen

Andre komiteer

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

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 21

Antall behandlede saker i perioden: 132

Andre møter som er avholdt

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

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

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

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

Refsnesalleen 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Refsnesalleen 1 Borettslag i 2024: 0

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

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

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

- Rørfornyng:

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

- Personsaker
- HMS

Siden generalforsamlingen mandag 11.03.2024 har Refsnesalleen 1 Borettslag utført

følgende vedlikehold:

- Trefelling av tre trær nord mellom stranda og p-plassen for å rydde plass for snødeponi.
- Sitteplass og hekk ved 89
- Trefelling to trær sør for 85 og 1 busk sør for 87
- Vedlikehold og småreparasjoner er gjennomført og enkelte prosjekt avsluttes i 2025.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

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

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

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

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

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

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

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

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

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

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

Styret i Refsnesalleen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2024 Refsnesalleen 1 Borettslag

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

BALANSE 2024 Refsnesalleen 1 Borettslag

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

BALANSE 2024 Refsnesalleen 1 Borettslag

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

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Merete Remme
Styreleder

Anders Risvold
Styremedlem

Linn Therese Gaasland
Styremedlem

Gro Olsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om ³rsregnskapet.

Borettslagets ³rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et ³r. ðvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes ³våre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

³rsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av ³rsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om ³rsregnskap og ³rsmelding for borettslag av 30. juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

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

³rsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved ³rsskifte.

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 ³rsmelding om det er nødvendig ³endre styrelsen på

innkrevede felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ta opp lån eller om det er mulighet til ³betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

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

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

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

Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	P ³ lydende	Bokført verdi
Refsnes Fritidshus	120	600	72 000

Den samlede andelskapitalen i Refsnes Fritidshus er p³ kr. 426 600,-.

Note 4 - Borettsinnskudd

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

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

Anskaffet³ r:

Kostpris 1964	5 820 680
P ³ kostet nye balkonger 1990	2 802 399
Bokført verdi pr. 31.12	8 623 079

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss
L³ nenummer:	95377050712
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	6.35 %
Beregnet innfridd:	30.03.2039
Opprinnelig l³ nebelnp:	9 880 429
L³ nesaldo 01.01:	7 662 927
Avdrag i perioden:	7 897 956
Opptak i perioden:	7 662 927
L³ nesaldo 31.12:	7 427 898

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 95377050712	9	66 167	595 503
	87	66 166	5 756 442
	6	47 467	284 802
	18	43 951	791 118

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

Resultat og balanse med noter for Refsnesalleen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnesalleen 1 Borettslag

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



Til generalforsamlingen i Refsnesalleen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)





Trigonor AS

Tilbud

Kundenr: 51063
Refsnesalleen 1 Borettslag
Varnaveien 34

Tilbudsnummer 43274

NO-1523 MOSS
Att: Linn Therese Gaasland

Best ref. Lekeplass, revidert
1 / 2

Tilbudsdato: 28.02.2025

Tilbud

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

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

Trigonor AS
Solgaard Skog 2

Tlf. 69279010
E-post epost@trigonor.no
Internett www.trigonor.no

Foretaksnr. 977070260
Bankforb. DNB
Bankkonto 50810732277

NO-1599 MOSS

Skrevet ut: 28.02.2025 15:24:56

Kundenr: 51063
Refsnesalleen 1 Borettslag
Varnaveien 34

NO-1523 MOSS
Att:

Tilbudsnummer
Vår ref.
Side

43274
Lekeplass, revidert
2 / 2

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

Netto sum eks. mva.	207 881,75
Ordregebyr	0,00
Frakt (avtalt)	2 860,00

Merverdiavgift	52 685,44
Totalt inkl. mva.	263 427,19

Betalingsbetingelse:	Netto + 20 dager
Gyldig til:	10.03.2025
Alle priser er oppgitt i NOK	

Dersom ikke frakt er oppgitt vil denne bli etterberegnet.
Håper vårt tilbud er av interesse og imøteser deres ordre.

Med vennlig hilsen
Trigonor AS

Tom Upsaker
tom@trigonor.no
40440449

Trigonor AS
Solgaard Skog 2

NO-1599 MOSS

Tlf. 69279010
E-post epost@trigonor.no
Internett www.trigonor.no

Foretaksnr. 977070260
Bankforb. DNB
Bankkonto 50810732277

Skrevet ut: 28.02.2025 15:24:56

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 22

Fremlagte og godkjente fullmakter: 13

Totalt antall stemmeberettigede: 35

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Jan Erik Nilsson

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2.

Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

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

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

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

5. Innkomne saker fra styret

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

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

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

Vedtak:

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

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Lekeplass - voterer med 2/3 flertall

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

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

Vedtak:

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

7.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

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

Det er kommet inn forslag på Wenche Olsen som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Inger-Lise Utaker og Wenche Olsen

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

Vedtak:

Valg av delegat: Merete Remme og Wenche Sørli

Valg av vara: Gro Olsen og Anders Risvold

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

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Gro Olsen

7.6 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

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


Beate Kildahl
Møteleder/sekretær


Jan Erik Nilsson
Protokollvitne

Vedtekter

for Refsnesalleen 1 borettslag org nr 948 212 188

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Refsnesalleen 1 borettslag

1. Almennelike bestemmelsar

Ordensreglane er for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre ett godt bomiljø ved at alle tar hensyn til kvarandre.

Ordensreglane gjeldar for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglane, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjerres kjent med og overholder dem.

2. Aktivitet og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense all aktivitet som kan forstyrre naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl 23.00 – 07.00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høyt musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved støyende arbeid, skal det være ro etter kl 20.00

Ved spesielt støyende arbeid, som boring i fundament etc. skal det varsles naboer med oppslag på oppslagstavlen i oppgangene. Slikt arbeid kan utføres hverdager 08.00 – 16.00 og lørdager 08.00 – 16.00

Støyende arbeider skal ikke forekomme på søn- og helligdager

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesareal/fellesrom

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

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

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

5. Husdyrhold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyrehold, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknad kunne bli innvilget. Da det ikke er tillatt med reptiler i borettslaget, vil styret ikke godkjenne en eventuell søknad om dette.

Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulemper for laget.

6. Parkering og bruk av kjøretøy på borettslagets eiendom

Hver leilighet i borettslaget er tildelt en biloppstillingsplass. Denne biloppstillingsplassen følger leiligheten

Alle biloppstillingsplasser er klargjort for lading av el- og hybridbil (motorvarmer ved anskaffelse av adapter). Beboere som ønsker å benytte ladeanlegget må selv tegne abonnement med den til enhver tid aktuelle tjenesteleverandør.

Beboere som ønsker å leie en ekstra biloppstillingsplass utover den som allerede er tildelt, kan søke styret om dette og inngå en avtale på de betingelser som styret har bestemt.

Bruk av kjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og varetransport. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplassene er forbudt. På de opparbeidede plassene er det kun registrerte biler som kan parkere. Borettslaget kan for eiers regning og risiko fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy, hengere, båter, campingvogner etc.

Oppsatt trafikkskilt og anvisninger følges.

Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelser.

7. Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn

For tilkobling til antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun originale tilkoblingskabler benyttes. Feil ved antenneanlegget ved den enkelte leilighet, meldes signalleverandør.

Oppsetting av Parabolantenne eller andre private radio- og TV- antenner, er ikke tillatt.

8. Øvrige bestemmelser

Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir.

Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for 3 skriftlige advarsler opprettholder misligholdelsen, kan borettslaget kreve fraflytting/salg av andel.



FERDIG-ATTEST

vedkommende

Eiendom: Refsnesalleen 89 A-B-C-D 1/2028

Eier: Refsnesalleen Borettslag I v/Moss Boligbyggelag

Ar 1966, 19.12.

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

Moss Helseråd

Bygningssjefen i Moss, den 22.12.1966.

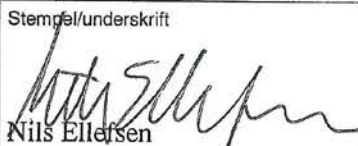
XXANM.

avd. ing.

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

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

Spesifikasjon		
TILTAKET/BYGGETS ART Forblending av alle gavlfasader samt fasadene mot øst (inngangssiden)		
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket		
Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget Byarkitekten	Vedtak dato 23.04.2007	Saksnr 132/07
MERKNADER Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt kontrollerklæring fra ansvarlig foretak for utførelsen, journalført 24.09.2009.		

Underskrift		
Sted Moss	Dato 02.10.2009	Stempel/underskrift  Nils Ellefsen Byarkitekt



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2028	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Refsnesalleen 89B, 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 under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

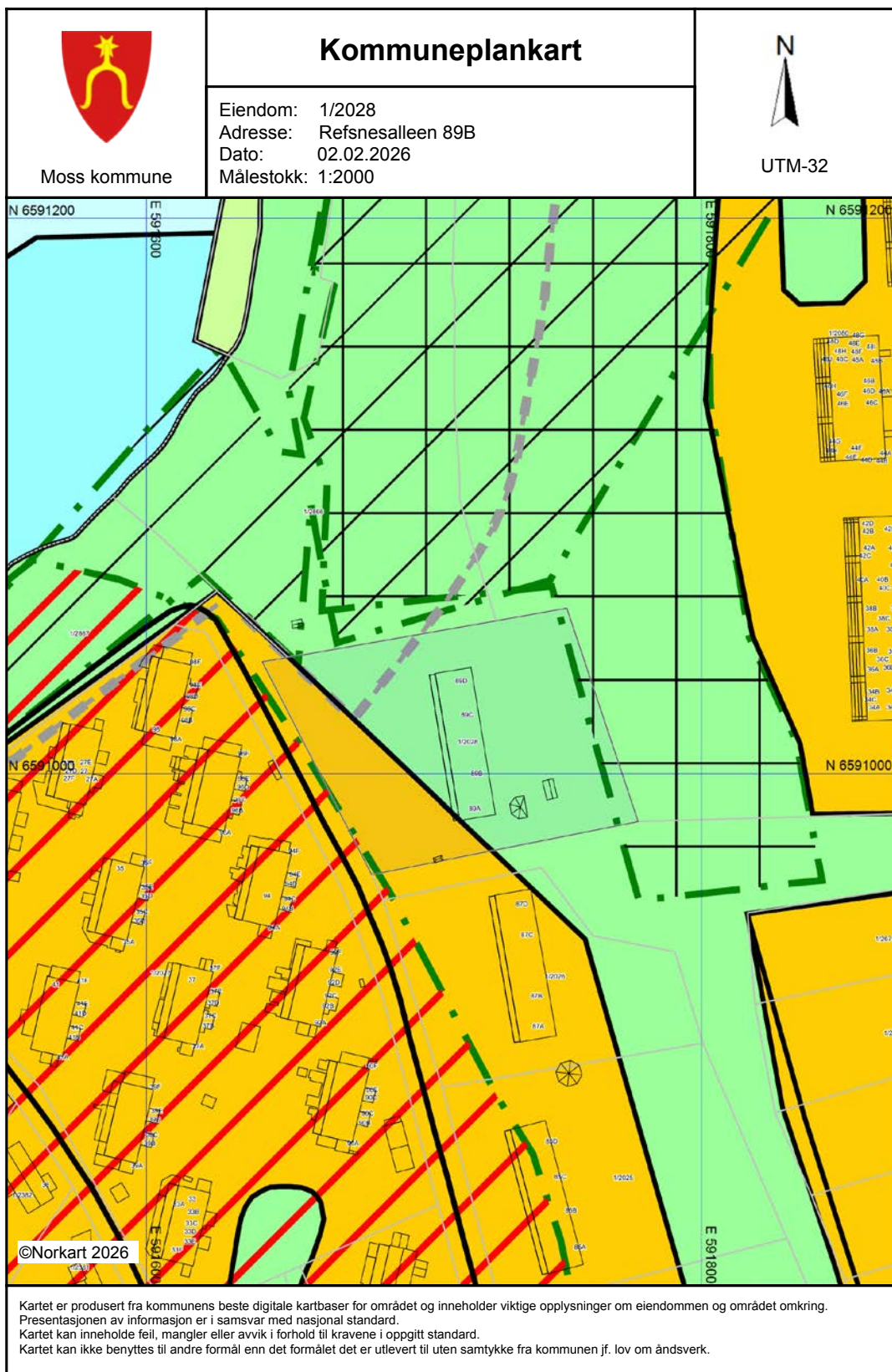
Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	2 227 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	
	Delareal	425 m ²	
	KPHensynsonenavn	H720_04	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern	

Delareal	6 292 m ²
Arealbruk	Friområde,Nåværende
Områdenavn	F
Delareal	32 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	3 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

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	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>347 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Parkeringsplass</td></tr> </table>	Delareal	347 m ²	Formål	Parkeringsplass
Delareal	347 m ²				
Formål	Parkeringsplass				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>4 665 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Blokkbebyggelse</td></tr> </table>	Delareal	4 665 m ²	Formål	Blokkbebyggelse
Delareal	4 665 m ²				
Formål	Blokkbebyggelse				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>3 095 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Friluftsområde</td></tr> </table>	Delareal	3 095 m ²	Formål	Friluftsområde
Delareal	3 095 m ²				
Formål	Friluftsområde				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>97 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kjørevei</td></tr> </table>	Delareal	97 m ²	Formål	Kjørevei
Delareal	97 m ²				
Formål	Kjørevei				
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>298 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Gangvei</td></tr> </table>	Delareal	298 m ²	Formål	Gangvei
Delareal	298 m ²				
Formål	Gangvei				
Id	100				
Navn	REFSNES. DEL AV REFSNES / UTSYNET				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	18.12.1974				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/215/best100.pdf				
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>17 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Blokkbebyggelse</td></tr> </table>	Delareal	17 m ²	Formål	Blokkbebyggelse
Delareal	17 m ²				
Formål	Blokkbebyggelse				



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

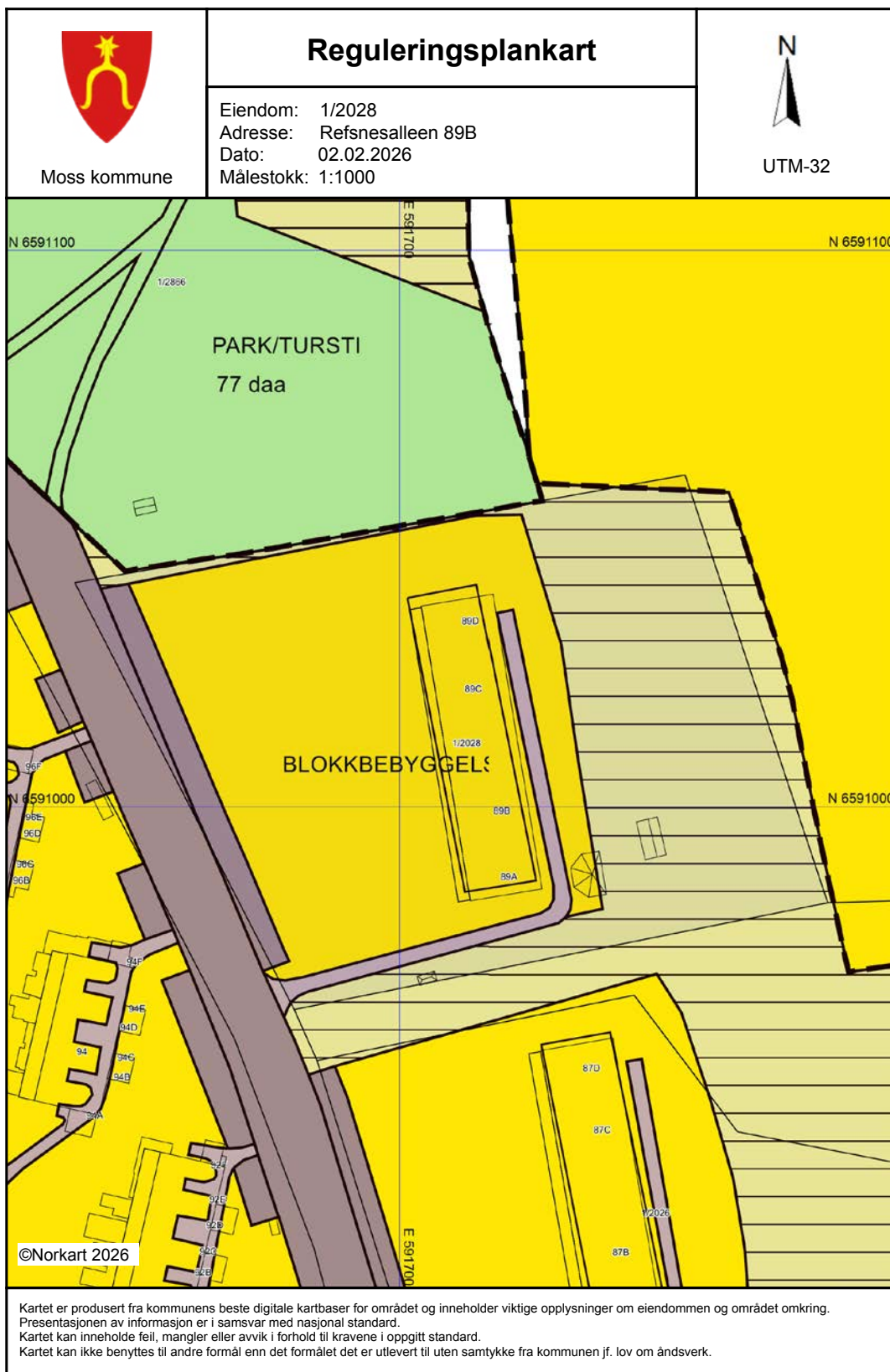
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Badeområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgranse
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Refsnesalleen 89B - Nabolaget Refsnes - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Refsnes Linje 20	5 min 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	10 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	24 min 1.5 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	6 min 2.6 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	23 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	12 min 4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	12 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Hotell Refsnes Gods	6 min
Kople Hotell Refsnes Gods	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

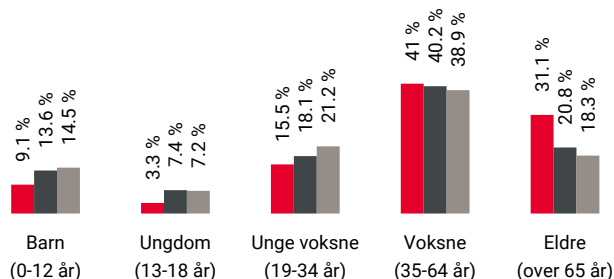
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år) 96 barn	27 min 2 km
Reier barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Refsnes PostNord	8 min 0.6 km
Coop Extra Jeløy PostNord	5 min 2.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



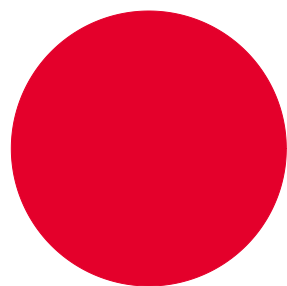
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Refsnes skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min	1 km
	Ramberg skole Aktivitetshall, ballspill	23 min	1.5 km
	Lasses Gym	7 min	
	Ditt Treningssenter	11 min	

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Moss

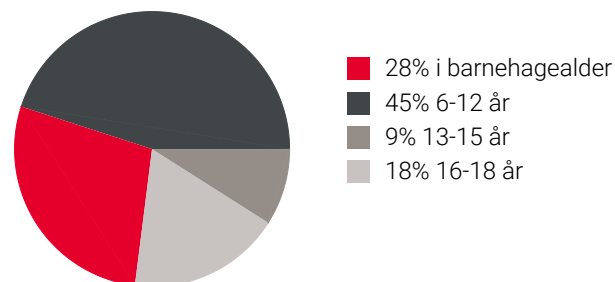
11 min



Vitusapotek Jeløy

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



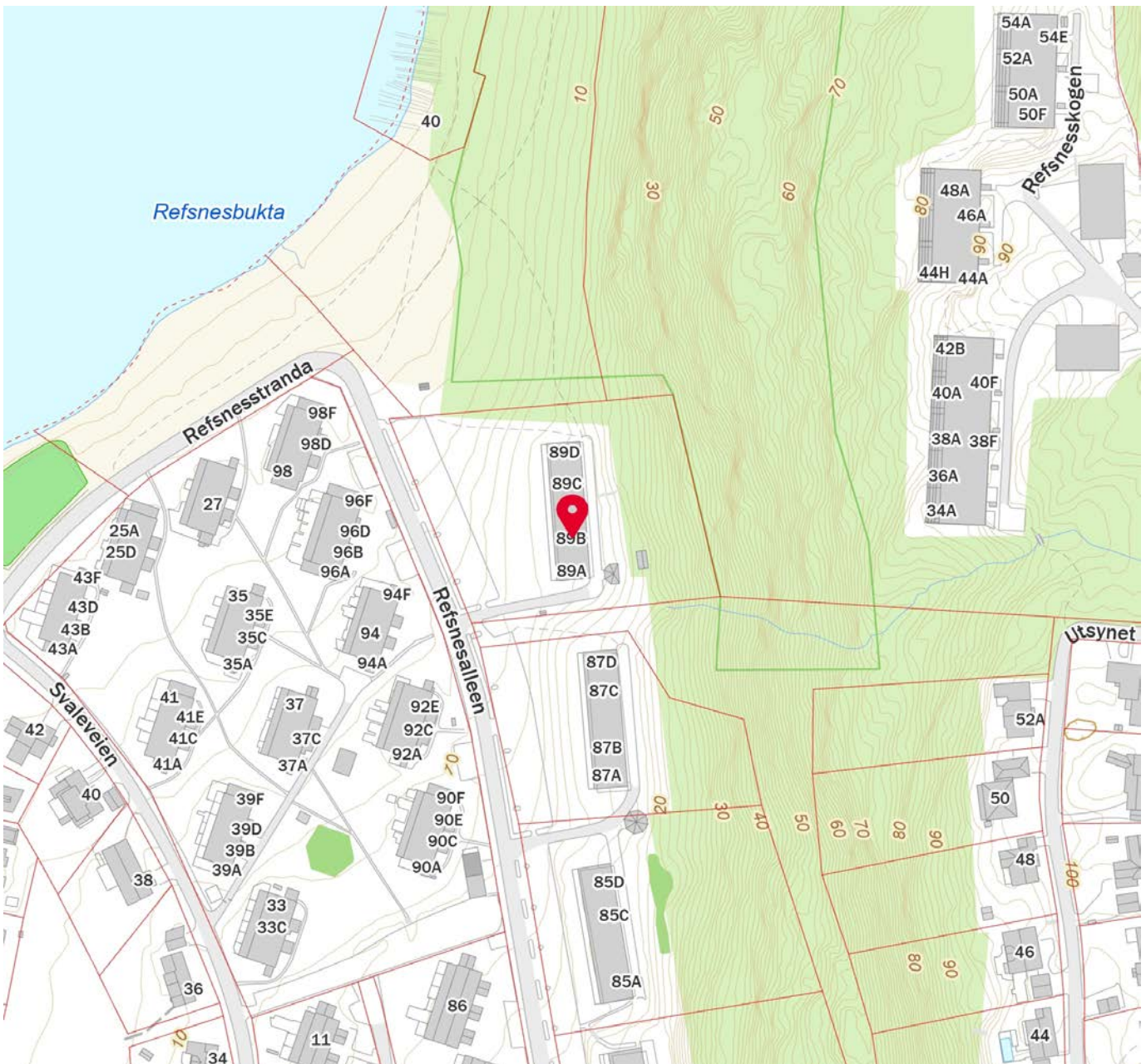
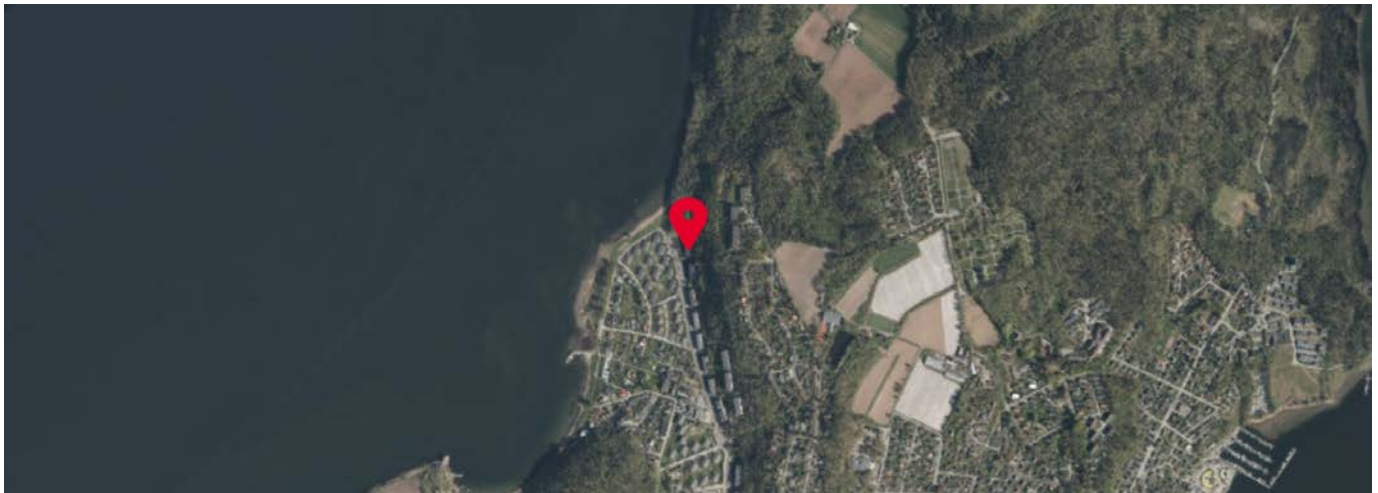
0%

57%

Refsnes
 Moss
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Refsnesalleen 89B
1518 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen

Telefon: 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre