

aktiv.

Refsnesskogen 48G, 1512 MOSS

**Refsnesskogen - Vidunderlige
solnedganger - Frokostterrasse på
bakkeplan - Betydelig oppgradert i
2012 - Garasjeplass**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Tone Selfors Ekeland

Mobil 40 22 38 40

E-post tone.ekeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss

TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 237 902,-
Omkostn.: Kr 182 060,-
Total ink omk.: Kr 7 409 962,-
Felleskostn.: Kr 6 640,-
Selger: Anne Christin Hansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 98/106 kvm
Tomtstr.: 72908.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2080
Snr. 58
Oppdragsnr.: 1114260047

Refsnesskogen Terrasse med vidunderlige solnedganger - Enkel adkomst - Garasje

Innbydende og gjennomgående leilighet med svært gode uteplasser og nydelig sjøutsikt. Leiligheten har en usjenert terrasse med flotte solnedganger, samt en skjermet terrasse med morgen- og formiddagssol. Stue/spisestue med vedovn og utgang til terrasse. Delvis åpen kjøkkenløsning mot spisestuen. Hovedsoverom med utgang til frokostterrasse/uteplass, samt et ekstra soverom med fleksibel bruk. Romslig, flislagt bad med dusjhjørne og møblement, i tillegg til separat vaskerom.

En sjelden mulighet for deg som ønsker det lille ekstra – både i utsikt og livskvalitet.

- * Enkel adkomst med inngang på bakkeplan
- * Bygget om, og betydelig påkostet i 2012
- * Usjenerte terrasser med gode solforhold
- * Flott sjøutsikt
- * Fine turområder
- * Parkering i gata



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	166
Budskjema	175

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 106 kvm

TBA: 44 kvm

Kjedehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Soverom, soverom 2, gang, vaskerom, bod, entré, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

72908.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer med beplantning, plen og steinlagte gangpartier.

Gangstiene har varmekabler som gir snøfrie gangveier vinterstid.

Beliggenhet

Refsnesskogen - Et rolig og meget attraktivt boligområde med en særdeles flott sjøutsikt!

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet med enkel inngang på bakkeplan – i et rolig og veletablert boligområde på Jeløy i Moss. Området er kjent for sine grønne omgivelser, meget gode solforhold og nærhet til sjøen, noe som gir en perfekt ramme for både avslapning og en aktiv hverdag.

Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som du har kort kjørevei til sentrum med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. For pendlere er det hyppige avganger med tog mot f.eks.Oslo.

Refsnesskogen byr på umiddelbar nærhet til flotte turområder og skogsstier som leder til flere badeplasser langs Oslofjorden. Området er svært barnevennlig med trygge omgivelser, lite trafikk og gode leke- og oppvekstmuligheter.

Jeløy er kjent for å tilby noen av de beste rekreasjonsmulighetene i området, med en sjelden kombinasjon av flotte bademuligheter, varierte turområder og et rikt kunst- og kulturliv. Her bor du tett på Oslofjorden, med enkel tilgang til både rolige svaberg og barnevennlige sandstrender som Refsnesstranda og Tronvikstranda – perfekte for lange sommerdager ved sjøen.

Området byr også på et omfattende nettverk av turstier som strekker seg langs kysten og gjennom frodige skogsområder og vakkert kulturlandskap. Kyststien på Jeløy er spesielt populær, og gir flotte naturopplevelser året rundt, med utsikt over fjorden, åpne jorder og historiske omgivelser.

Jeløy utmerker seg i tillegg med sitt sterke kunst- og kulturpreg. Ved Alby gård finner du Galleri F 15, et anerkjent galleri for samtidskunst med en spektakulær beliggenhet ved sjøen. I nærområdet ligger også Refsnes Gods, kjent for sin unike kunstsamling og historiske atmosfære.

Dette gjør Jeløy til et område som kombinerer det beste av natur, sjøliv og kultur – kvaliteter som skaper en helt spesiell ramme rundt hverdagen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

KJEDEHUS

Utvendig:

Vinduer: Malte trevinduer vinduer fra 2015 med 3-lags glass. Det er en kombinasjon av fastmonterte vinduer og vinduer som kan åpnes og er topphengslet.

Dører: Malt hovedytterdør. To balkongdører med glassfelt, produsert i 2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på 19 m² med flislagt dekke og rekkverk i glass. Balkongen er vendt mot vest, har markise og er delvis overbygget.

Adkomst fra stue.

Terrasse på 25 m² med dekke av kompositt terrassebord. Noe overbygg og montert markise. Terrassen er vendt mot øst. Adkomst fra soverom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Betongdekke.

Pipe og ildsted: Peis fra Jøtul med glass plate montert under. Tilsyn ble utført: 05.11.2025 uten avvik.

TG2

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdørhåndtakene er noe trå å åpne, noe som kan tyde på behov for justering eller smøring. Terrassedør mangler beslag i underkant. Manglende beslag gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, men blir noe skånet av overbygget. Konsekvens/tiltak: Dørhåndtak bør smøres eller justeres. Manglende beslag bør monteres.

Overflater

Det er knirk i gulvet i gangen mellom soverom og bod. Det er mindre glipper mellom gulv og lister flere steder, samt glippe i taklist på vaskerom. Årsaken kan komme av bevegelser, mindre setninger eller luftfuktighet/temperatur ved ulike årstider.

Konsekvens/tiltak: Forholdene vurderes som kosmetiske og kan forsøkes utbedret lokalt ved behov. Avvikene har begrenset bygningsmessig betydning, men kan virke inn på det visuelle inntrykket.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Bom/hulrom i en flis ved nedsenk i dusjsone. Ujevn og skarp utkjæring ved nedsenk.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. 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.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist fuktskjolder i overflater. Krav om komfyrvakt gjelder for installasjoner fra 2010 og senere.

Det er fuktskjolder på bakplata i benkeskapet under vasken.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Fuktskjoldene var tørre ved befaring, men bør observeres.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målingen ble foretatt på kjøkkenet langs kjøkkenvegg. Måleresultatet ble 23 mm på en lengde på 2 meter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Moss Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble bygd opp på nytt i 2012

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Team installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg. Nytt sikringssskap.

Innhold

Gang, hovedsoverom med utgang til terrasse/uteplass, soverom nr. 2, vaskerom, bad, delvis åpen kjøkkenløsning og stue med utgang til vestvendt balkong. Sportsbod.

Standard

Stue:

Stuen fremstår som innbydende, med en lun vedovn som skaper en varm og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse, hvor du kan nyte gode solforhold og lange, lyse ettermiddager og kvelder.

Terrasse mot vest:

Med en imponerende sjøutsikt som strekker seg så langt øyet kan se, skapes en helt unik atmosfære – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her kan kvelden avsluttes med gyldne himmelfarger som speiler seg i havet. Terrassen er skjermet for innsyn, noe som gir deg en eksklusiv følelse av ro og privatliv – midt i naturskjønne omgivelser. Dette er stedet hvor gode minner skapes, enten du inviterer venner på middag eller bare ønsker å trekke deg tilbake og nyte stillheten.

En sjelden mulighet for deg som ønsker det lille ekstra – både i utsikt og livskvalitet.

Kjøkken/spisestue:

Kjøkkenet er delvis åpent mot spisestuen, noe som skaper en sosial og innbydende løsning med fin flyt mellom rommene. Her kan du lage mat samtidig som du har kontakt med gjester rundt spisebordet, og den åpne løsningen bidrar til en lys og luftig romfølelse. Fra både kjøkken og spisestue har du nydelig sjøutsikt, som gir en ekstra dimensjon til måltidene og hverdagslivet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever den flotte beliggenheten.

Stue:

Stuen fremstår som innbydende, med en lun vedovn som skaper en varm og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse, hvor du kan nyte gode solforhold og lange, lyse ettermiddager og kvelder.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet har direkte utgang til terrassen. Her kan du våkne opp og åpne døren rett ut til frisk luft og rolige omgivelser – en luksus som gir en ekstra dimensjon til hverdagen.

Terrasse med utgang fra hovedsoverom:

Beliggende skjermet med herlig morgen- og formiddagssol – det perfekte stedet å starte dagen. Her kan du nyte frokosten i rolige omgivelser mens solen varmer, og omgivelsene sakte våkner til liv. Den lune plasseringen gir gode solforhold tidlig på dagen, samtidig som du sitter beskyttet og privat.

Soverom nr. 2:

Boligen har også et ekstra soverom som fremstår trivelig, med gode muligheter for fleksibel bruk. Rommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Bad:

Badet oppleves romslig og delikat utført med flislagte overflater som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Her får du praktiske løsninger som gjør hverdagen komfortabel.

Vaskerom:

I tillegg har leiligheten et separat vaskerom, noe som gir en praktisk og funksjonell løsning i hverdagen. Her er det god plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt muligheter for ekstra oppbevaring.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten gjennomgikk ombygging i 2012. Vegger ble revet ned og bygget opp igjen, planløsning ble endret. Alle overflater, kjøkken og bad etc. ble montert nytt.

Modernisert/Påkostet år

2012

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg, merket med nr. 47. Automatisk portåpner.

Solforhold

Morgen- og formiddagssol på terrassen ved hovedsoverom.
Ettermiddag- og kveldsol med flotte solnedganger fra terrassen ved stuen.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 82377929

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Det er montert en vedovn i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

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.

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. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

237 902 (Andel av fellesgjeld)

7 227 902 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

180 670 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

182 060 (Omkostninger totalt)

193 960 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

196 760 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 409 962 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 421 862 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 424 662 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Gjelder ikke eiendomsskatt, den faktureres direkte til eier.

Formuesverdi primærbolig

Kr 888 475 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 553 901 for år 2024

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

Eierbrøk

1/81

Felleskostnader inkluderer

Kr 6640,- pr. måned som inkluderer bl.a.; Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt, forsikring av bygningsmassen, forretningsfører, felles strøm og div. vedlikehold, årsavgift tv/internett. Kostnadene på lån er fordelt som følger: - renteutgifter: kr 1.333,- - avdrag: kr 633,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 640

Andel Fellesgjeld

Kr 237 902

Fellesgjeld pr. dato

16.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 160426 kr. 19.270.065,-

Avdrag Fellesgjeld

Kr 633

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1333

Andel fellesformue

Kr 34 508

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Refsnes Terrasse

Organisasjonsnummer

971248890

Om sameiet

Sameiet Refsnes Terrasse består av 81 leiligheter.
Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen i fellesskap.

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Sameiet Refsnes Terrasse i 2026:

Maling av alle gelendere i alle trapperom
Gjenstående rep. av lekkasjer og råtne bord på terrasseboder
Ventilasjonsanlegg for avtrekk fra alle seksjoner og ildsteder.
Fuktmåling i grunnmur mot øst i 34A
Rydding i lagerarealer i alle hus for sykler og hagemøbler
Felling av trær.

Nyanskaffelser/arbeider som bør vurderes i Sameiet Refsnes Terrasse i 2026:

Ringetablåer alle innganger
Utvidelse av redskapsbod for vaktmester
Rørfornyelse av bunnledninger
Nye lysarmaturer for E27 sokler i alle fellesarealer
Oppdatering av Vedtekter og Husordensregler i hht. Eierseksjonsloven
Feiing av alle pipeløp av Brannvesenet
Vedlikeholdsplan

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån.

Rentebetingelser: Rente Pt.: 6,65 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente:

1.966,-, hvorav renter utgjør kr 1.333,- og avdrag utgjør kr 633,-.

Lånets løpetid: 2042.

Lånenr.: 61188237893. Bankforbindelse: Nordea.

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i sameiets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2080, seksjonsnummer 58 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/1/2080/58:

18.09.1972 - Dokumentnr: 6125 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2080

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1975 - Dokumentnr: 6744 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: BARNEINSTITUSJONEN

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Ingeniørvesenet

Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2080

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1976 - Dokumentnr: 8323 - Erklæring/avtale

SKJØTE MED BEST. OM OFF. AVG. OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER

VEDR. REFSNES TERRASSE

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: 694591 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2866
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 694591 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2026 - Dokumentnr: 411109 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Moss AS
Org.nr: 934 611 330
Elektronisk innsendt

24.05.1976 - Dokumentnr: 3702 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/81
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 081 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1624372 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0104 Gnr:1 Bnr:2080 Snr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 682748 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:1 Bnr:2080 Snr:58

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.06.81. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Id KP_3002

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse

24.03.2021

Id 100

Navn REFSNES. DEL AV REFSNES / UTSYNET

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.12.1974

Id 42

Navn REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31

Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.02.1965

Id 18

Navn REFSNES GODS OG REFSNES GODS NORDRE DEL

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 01.03.1956

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 412

Navn Nordre Jeløy VA

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

Korttidsutleie er lov inntil 60 døgn i året, maks 30 døgn sammenhengende. All korttidsutleie skal imidlertid rapporteres til styret fortløpende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

9 250 Fotopakke - dag og kveldsbilder, drone og plantegning

3 800 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 995 Opplysninger fra forretningsfører

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

7 500 Tilstandsrapport

5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
1 740 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 159 137

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,-.

Ansvarlig megler

Tone Selfors Ekeland
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
tone.ekeland@aktiv.no
Tlf: 402 23 840

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2
1530 Moss

Salgsoppgavedato

30.04.2026





















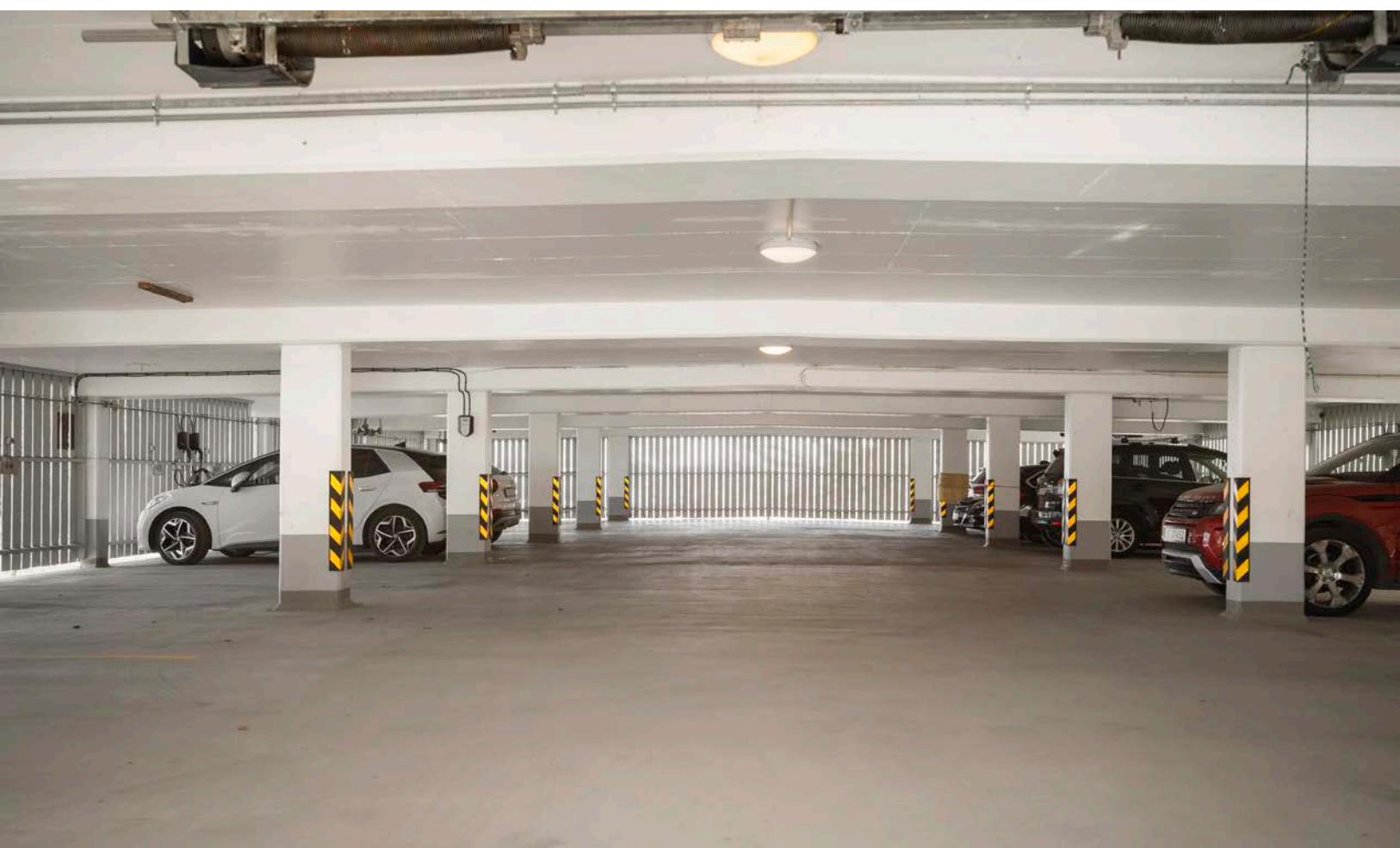






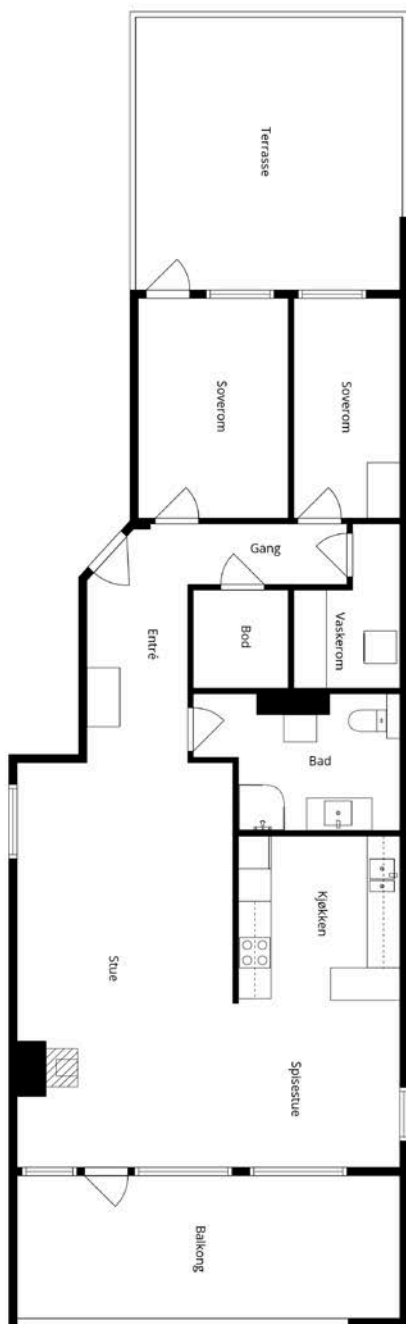








Vedlegg



 Creative foto

Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonensikk. Avvik kan forekomme.


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Refsnesskogen 48G , 1512 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 2080, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1022

Eiendomsverdi ref nr: NH7088

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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.

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Kjedehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer vinduer fra 2015 med 3-lags glass. Det er en kombinasjon av fastmonterte vinduer og vinduer som kan åpnes og er topphengslet.

Malt hovedytterdør. To balkongdører med glassfelt, produsert i 2015.

Balkong på 19 m² med flislagt dekke og rekkverk i glass. Balkongen er vendt mot vest, har markise og er delvis overbygd.

Terrasse på 25 m² med dekke av kompositt terrassebord. Noe overbygg og montert markise. Terrassen er vendt mot øst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte- og tapetserte plater på vegger. Himling er utført med slett og malt betongtak. Laminat på gulv. Betongdekke.

Peis fra Jøtul med glass plate montert under.

Malte fyllingsdører fra Swedoor med spill.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Det foreligger faktura på produkter og arbeid.

Veggene har malte veggplater. Himlingen har malt overflate, og det er montert profilerte taklister.

Flislagt gulv med sluk. Det er målt ca 19 mm høydeforskjell fra topp gulvflis til topp slukrist. Det er i tillegg 5 cm oppkant mot terskel. Det er også 1:100 fall. Dette tilfredsstiller dagens krav.

Plastsluk. Faktura omtaler "sikkerhetsmembran med glassfiberduk på gulv" og "sikkerhetsmembran på Multiboard".

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk. Funksjonstestet ved befarings.

Det ble ikke foretatt hulltaking, da rommet ikke har vanninstallasjoner. Overflate fuktsøk ga ingen utslag.

Bad

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Det foreligger faktura på produkter og arbeid.

Fliser på vegger og malt tak.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Etter preaksepterte løsninger i TEK10 var kravet fall mot sluk minimum 1:100 på øvrige gulvflater. Ved kontroll av badet ble det målt fall på ca. 1:200 på øvrige gulvflater. Selv om målt fall er lavere enn den preaksepterte løsningen, ble det observert at vann ledes til sluk, og funksjonskravet i TEK10 vurderes derfor som ivarettatt. Ved måling ble høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør registrert til ca. 28 mm, hvilket er over dagens krav på 25 mm. 1:50 fall i dusjsone.

Plastsluk. Faktura omtaler "sikkerhetsmembran med glassfiberduk på gulv" og "sikkerhetsmembran på Multiboard".

Badet har vegghengt toalett med drengåpning, dusjvegger i glass, servant med baderomsinnredning i høyglans, speil med integrert belysning og oppbevaringskap.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og

viste tilfredsstillende funksjon på befaringsstidspunktet. Spalte i dør for tilluft.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, stålhåndtak, over- og underskap, samt fliser mellom benk og overskap. Benkeplate i laminat med overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenet har åpen løsnings. Det er ikke registrert komfyrvakt. Overflatene på kjøkkenet er godt vedlikeholdt og lite bruksmerker.

Vegghengt kjøkkenventilator, funksjonstestet ved befarings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør under kjøkkenbenk. Opplegget består av rør i plast og fleksible tilkoblinger til armatur og utstyr. Det er montert vannstoppeventil. Vannskap plassert på vaskerom med rør-i-rør. Hovedstoppekran i inspeksjonsluke i bod. Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom. I tillegg er det etablert en lufteventil i hvert av soverommene.

Peis i stue

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse, plassert i oppgang.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Røykvarsler er seriekoblet. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2026.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

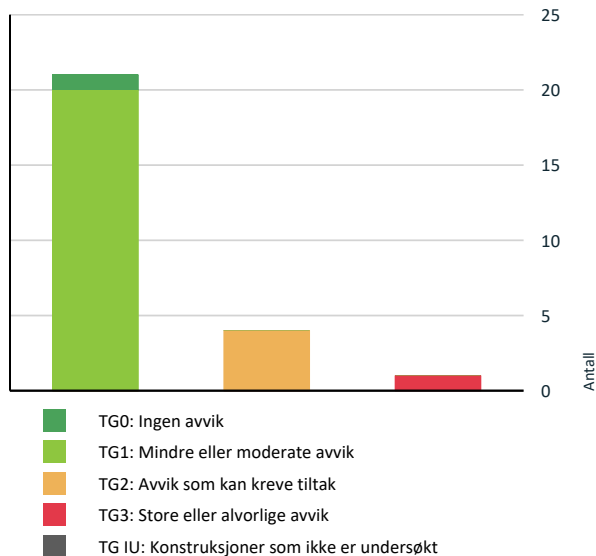
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leiligheten ble totalrehabilitert i 2012, og opprinnelige plantegninger fra byggeår er ikke lenger i samsvar med dagens planløsning og rominndeling.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

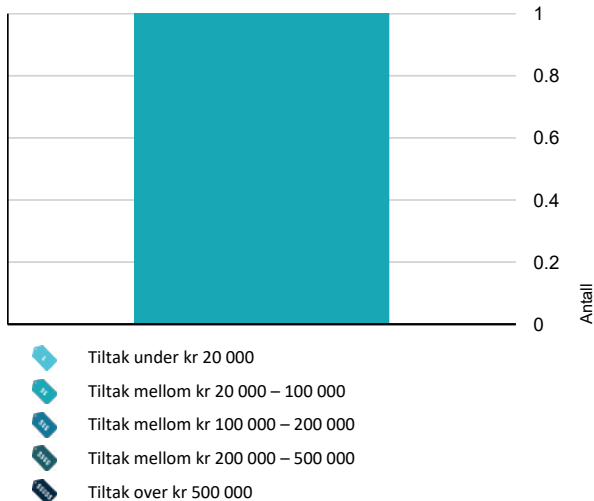
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingen ble foretatt på kjøkkenet langs kjøkkenvegg. Måleresultatet ble 23 mm på en lengde på 2 meter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdørhåndtakene er noe trå å åpne, noe som kan tyde på behov for justering eller smøring. Terrassedør mangler beslag i underkant. Manglende beslag gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, men blir noe skånet av overbygget.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er knirk i gulvet i gangen mellom soverom og bod. Det er mindre glipper mellom gulv og lister flere steder, samt glippe i taklist på vaskerom. Årsaken kan komme av bevegelser, mindre setninger eller luftfuktighet/temperatur ved ulike årstider.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Bom/hulrom i en flis ved nedsenk i dusjsone. Ujevn og skarp utkjæring ved nedsenk.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Krav om komfyrvakt gjelder for installasjoner fra 2010 og senere.
Det er fuktskjolder på bakplata i benkeskapet under vasken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er basert på ferdigattest datert 26.06.1981

Anvendelse

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til oppgraderingsår og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Total rehabilitert
------	---------------	--------------------

Beskrivelse

Malt hovedytterdør. To balkongdører med glassfelt, produsert i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdørhåndtakene er noe trå å åpne, noe som kan tyde på behov for justering eller smøring. Terrassedør mangler beslag i underkant. Manglende beslag gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, men blir noe skånet av overbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørhåndtak bør smøres eller justeres. Manglende beslag bør monteres.



manglende beslag

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer vinduer fra 2015 med 3-lags glass. Det er en kombinasjon av fastmonterte vinduer og vinduer som kan åpnes og er topphengslet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Balkong på 19 m² med flislagt dekke og rekkverk i glass. Balkongen er vendt mot vest, har markise og er delvis overbygd. Adkomst fra stue. Terrasse på 25 m² med dekke av kompositt terrassebord. Noe overbygg og montert markise. Terrassen er vendt mot øst. Adkomst fra soverom.

Årstell: 2012 Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malte- og tapetserte plater på vegger. Himling er utført med slett og malt betongtak. Laminat på gulv.

Årstell: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulvet i gangen mellom soverom og bod. Det er mindre glipper mellom gulv og lister flere steder, samt glippe i taklist på vaskerom. Årsaken kan komme av bevegelser, mindre setninger eller luftfuktighet/temperatur ved ulike årstider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene vurderes som kosmetiske og kan forsøkes utbedret lokalt ved behov. Avvikene har begrenset bygningsmessig betydning, men kan virke inn på det visuelle inntrykket.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke.

Vurdering av avvik:

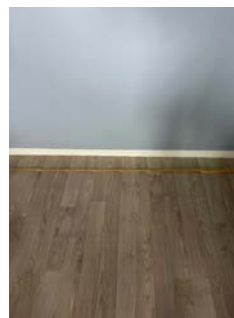
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingen ble foretatt på kjøkkenet langs kjøkkenvegg. Måleresultatet ble 23 mm på en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis fra Jøtul med glass plate montert under. Tilsyn ble utført: 05.11.2025 uten avvik.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra Swedoor med speil.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringsstidspunktet, herunder TEK10. Det foreligger faktura på produkter og arbeid.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte veggplater. Himlingen har malt overflate, og det er montert profilerte taklister.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med sluk. Det er målt ca 19 mm høydeforskjell fra topp gulvflis til topp slukrist. Det er i tillegg 5 cm oppkant mot terskel. Det er også 1:100 fall. Dette tilfredsstillende dagens krav.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Faktura omtaler "sikkerhetsmembran med glassfiberduk på gulv" og "sikkerhetsmembran på Multiboard".

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking, da rommet ikke har vanninstallasjoner. Overflate fuktsøk ga ingen utslag.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK10. Det foreligger faktura på produkter og arbeid.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Etter preaksepterte løsninger i TEK10 var kravet fall mot sluk minimum 1:100 på øvrige gulvflater. Ved kontroll av badet ble det målt fall på ca. 1:200 på øvrige gulvflater. Selv om målt fall er lavere enn den preaksepterte løsningen, ble det observert at vann ledes til sluk, og funksjonskravet i TEK10 vurderes derfor som ivaretatt. Ved måling ble høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør registrert til ca. 28 mm, hvilket er over dagens krav på 25 mm. 1:50 fall i dusjsone.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

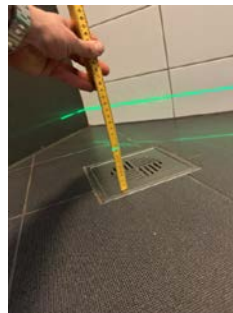
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Bom/hulrom i en flis ved nedsenk i dusjsone. Ujevn og skarp utkjøring ved nedsenk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Faktura omtaler "sikkerhetsmembran med glassfiberduk på gulv" og "sikkerhetsmembran på Multiboard".

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett med drensåpning, dusjvegger i glass, servant med baderomsinnredning i høyglans, speil med integrert belysning og oppbevaringskap.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, stålhåndtak, over- og underskap, samt fliser mellom benk og overskap. Benkeplate i laminat med overlimt vask med to kummer og avrenningsfelt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenet har åpen løsning. Det er ikke registrert komfyrvakt. Overflatene på kjøkkenet er godt vedlikeholdt og lite bruksmerker.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Krav om komfyrvakt gjelder for installasjoner fra 2010 og senere. Det er fuktskjolder på bakplata i benkeskapet under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Fuktskjoldene var tørre ved befaring, men bør observeres.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Spalte i dør for tilluft.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt kjøkkenventilator, funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør under kjøkkenbenk. Opplegget består av rør i plast og fleksible tilkoblinger til armatur og utstyr. Det er montert vannstoppeventil. Vannskap plassert på vaskerom med rør-i-rør. Hovedstoppekran i inspeksjonsluke i bod.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom. I tillegg er det etablert en lufteventil i hvert av soverommene.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Peis i stue

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Oso med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er tilkoblet via støpsel.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, plassert i oppgang.

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.
2012 Opplegg av nytt el anlegg og byttet UZ til kombiautomater. Arbeid er gjennomført av elektrikerfirma med dokumentasjon.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Røykvarslere er seriekoblet. Brannslukningsapparatet er kontrollert i 2026.

Tilstandsrapport

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

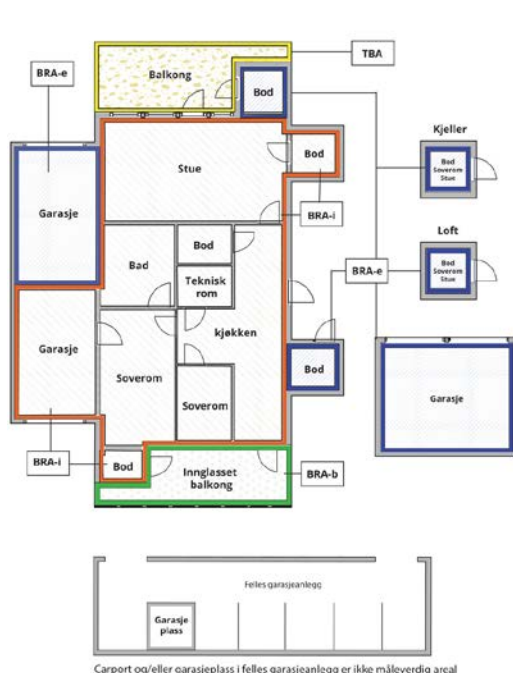
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	44
SUM	98				44
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, gang, vaskerom, bod, entré, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten ble totalrehabilitert i 2012, og opprinnelige plantegninger fra byggeår er ikke lenger i samsvar med dagens planløsning og rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

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
16.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Anne Christin Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2080		58	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Refsnesskogen 48G

Hjemmelshaver

Hansen Anne Christin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Jeløy i Moss. Området har kort avstand til skole, servicetilbud og kollektivtransport, samt nærhet til sjø, strender og fine turmuligheter i nærområdet. Beliggenheten vurderes som barnevennlig og attraktiv, og relativt kort vei til Moss sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert gjennom kommuneplanens arealdel 2021–2032 samt eldre reguleringsplaner for området. Planforholdene viser i hovedsak boligformål med tilhørende veiarealer, lekearealer, parkering og friområder. Det er også registrert hensynssoner knyttet til naturvern, landskap og friluftsliv, samt pågående planarbeid for «Nordre Jeløy VA».

Om tomten

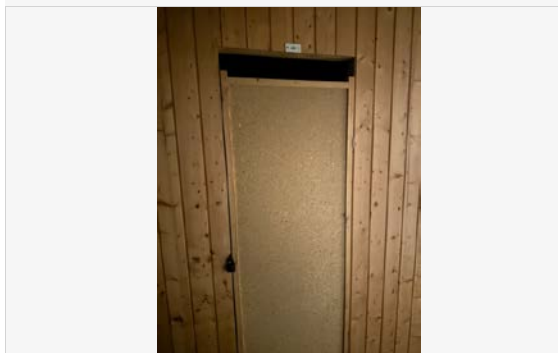
Felleseie tomt på 72.9 daa. Tomten er en del av et større felles tomteområde for blokkbebyggelse. Området er opparbeidet med adkomst, gangarealer, parkering, garasjeanlegg og felles lekearealer. Inngangsparti er oppført med belegningsstein og varmekabler.

Garasje plass

Leiligheten disponerer oppstillingsplass i garasjeanlegg med elbillader.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Standard

Boden holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boden har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	
2	23.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Anne Christin Hansen

Boligen

Refsnesskogen 48G

1512 Moss

3103-1/2080/0/58

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Moss Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble bygd opp på nytt i 2012

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt nytt i 2012

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

♦ **Ja**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Team installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg. Nytt sikringsskap

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?



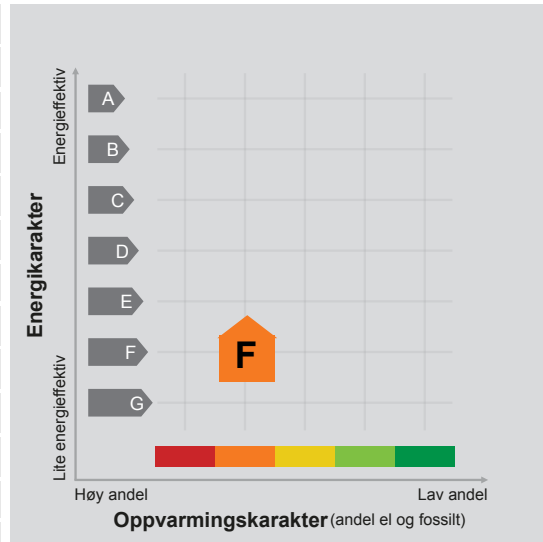
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Refsnesskogen 48G
Postnummer	1512
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2080
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145665450
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	09dee570-6f77-4471-aca0-fa0d372d3a90
Dato	21.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

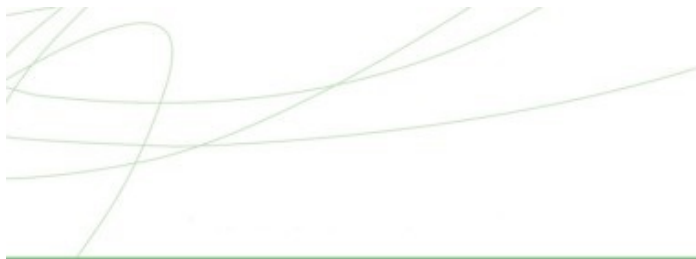
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Refsnesskogen 48G
Postnummer: 1512
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 21.09.2023 14:08:19
Energimerkenummer: 09dee570-6f77-4471-aca0-fa0d372d3a90

Kommunennummer: 3002
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 2080
Seksjonsnummer: 58
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145665450

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Sameiet Refsnes Terrasse
Tirsdag 21.04.2026
Klokken: 18:00
Sted: Refsnes Fritidshus SA**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Refsnes Terrasse

Dato: Tirsdag 21.04.2026

Klokken: 18:00

Sted: Refsnes Fritidshus SA

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Fremmøteregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2025
- 3 Årsoppgjøret for 2025
- 4 Driftsbudsjett for 2026
- 5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2026
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 6.3 Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
 - 6.4 Valg av 3 medlemmer til arrangementskomité for 1 år
 - 6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Driftsbudsjett for 2026

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2026

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Innstilling fra valgkomiteen:

- Ekstern styreleder - Jens Ragnar Borgen, ny styreleder

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Innstilling fra valgkomiteen:

- Styremedlem hus 2 - John Ståle Halvorsen, gjenvelges

Styremedlemmene fra hus 1 og 3 er ikke på valg:

- Styremedlem hus 1, David Ole Mostad, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem hus 3, Rune Rist Grorud, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

6.3 Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år

Innstilling fra valgkomiteen:

- Varamedlem hus 1 - Morten Ruud, gjenvelges
- Varamedlem hus 2 - Pål Stian Øversjøen, gjenvelges
- Varamedlem hus 3 - Lill Steen Schultz, nytt varamedlem

6.4 Valg av 3 medlemmer til arrangementskomité for 1 år

Innstilling fra valgkomiteen:

- Arrangementskomite hus 1 - Lena Jørgensen, gjenvelges
- Arrangementskomite hus 2 - Henrik Hanzek, gjenvelges
- Arrangementskomite hus 3 - Kirsten Ståhl, nytt medlem

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteen kan gjenvelges om ønskelig:

- Johnny Reklev
- Reidun Bachke
- Janne Else Kristiansen

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 01.04.2026

Sameiet Refsnes Terrasse

Årsmelding Sameiet Refsnes Terrasse for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Norman Lorentzen, Valgt fra 02.06.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, John Ståle Halvorsen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, David Ole Mostad, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Rune Rist Grorud, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

Styret består av ingen kvinner og 4 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Bjørn Erik Skaaland, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Morten Ruud, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Pål Stian Øversjøen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige ordinære årsmøte ble avholdt tirsdag 29.04.2025.

Siden ekstraordinært årsmøte 20.05.2025. da Norman Lorentzen overtok vervet som styreleder etter Thor Wollner, har det ikke vært noen endringer i styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styreleder, Norman Lorentzen
- Styremedlem, John Ståle Halvorsen
- Varamedlem, Bjørn Erik Skaaland
- Varamedlem, Morten Ruud
- Varamedlem, Pål Stian Øversjøen

Andre komiteer:

Arrangementskomiteen består av Lena Jørgensen og Hdenrik Hanzek.

Valgkomiteen består av Johnny Reklev, Reidun Bachke og Janne Kristiansen.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025:

Siden Juni 2025 er det avholdt 10 Styremøter i 2025, 3 styremøter forventes i 2026 og sannsynligvis 2 styremøter til før Årsmøtet 2026. Totalt 15 styremøter. Forøvrig 4 Kvartalsrapporter.

Andre møter som er avholdt

2 ekstraordinære Årsmøter, Revisor og ny styreleder

5 møter med CAG,

2 møter med Bravida,

1 møte med Kase AS,
3 møter og 4 befaringer med Aktiv ventilasjon AS,
6 Byggemøter med Gudøy, Sweco etc. i f.m. dreneringsjobben
3 møter og 1 kurs hos VBBL
1 møte med Brannvesenet
1 møte ASSA Abloy
1 befaring med Moss Kommune og Movar
6 befaringer av tekniske fellesinstallasjoner i leiligheter

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 81 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 971248890, og ligger i Moss kommune.

Sameiet Refsnes Terrasse har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Sameiet Refsnes Terrasse er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Sameiet Refsnes Terrasse forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Omsatte leiligheter i Sameiet Refsnes Terrasse i 2025:

15 seksjoner har byttet eier.

Ansatte i selskapet:

Ingen faste ansatte i Sameiet Refsnes Terrasse i 2025:

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

Ingen i Sameiet Refsnes Terrasse som har mottatt lønn i 2025:

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden årsmøtet tirsdag 29.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- 4 Kvartalsrapporter i 2025 + 2 som forventes i 2026.
- 16 Meldinger/Oppslag/Infoskriv om diverse aktuelle saker.
- Forhånds-/Etter-befaringer av tekniske fellesanlegg i f.m. oppussingsarbeider i 9 leiligheter.
- Brannsikkerhet i samarbeid med FutureHome, FHSD Connect og Alarmsentralen.
- Fuktproblematikk i 34A
- Riving av innv. kledning på grunnmur mot øst i hus 3 plan 2U.
- Kontroll/Godkjenning av alle fakturaer i Portalen.
- Rep. av garasjeport
- Oppfølging av spyling av tette avløpsrør
- Oppdatering av ventilasjonsanleggene.
- Forstoppelser og rørfornyelser i bunnledninger

Siden årsmøtet tirsdag 29.04.2025 har Sameiet Refsnes Terrasse utført følgende vedlikehold:

- Drenering utenfor Inng. 34.
- Rens av pipeløp og ventilasjonsvifter.
- Kontroll av alle brannslukkere i fellesarealer
- Kontroll av alle pipeløp av Brannvesenet
- Avfuktninganlegg i kjellerkorridor i hus 3 plan 2U
- Nye vannbrett under alle gavlvinduer
- Dugnader på uteområder
- Oppdatering/Etablering av vedlikeholdsavtale med Aneo, Telia, CAG, Vitting, Kase AS, ASSA ABLOY, Aktiv Ventilasjon as, Tørt Bygg, Bravida/Moss Elektro, Anticimex, Ingrid Systems.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Sameiet Refsnes Terrasse i 2026:

- Maling av alle gelendene i alle trapperom
- Gjenstående rep. av lekkasjer og råtne bord på terrasseboder
- Ventilasjonsanlegg for avtrekk fra alle seksjoner og ildsteder.
- Fuktmåling i grunnmur mot øst i 34A
- Rydding i lagerarealer i alle hus for sykler og hagemøbler
- Felling av trær.

Nyanskaffelser/arbeider som bør vurderes i Sameiet Refsnes Terrasse i 2026:

- Ringetablåer alle innganger
- Utvidelse av redskapsbod for vaktmester
- Rørfornyelse av bunnledninger
- Nye lysarmaturer for E27 sokler i alle fellesarealer
- Oppdatering av Vedtekter og Husordensregler i hht. Eierseksjonsloven
- Feiing av alle pipeløp av Brannvesenet

- Vedlikeholdsplan

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Instruks for brannsikker oppbevaring av Gass er utplassert.
- Brukerinstruks for Brannvarslingsanlegg er distribuert til alle.
- Instruks for oppbevaring i rømningsveier
- Veiledning for oppbevaring og lading av batterier for el.sykler/sparkesykler
- Rutiner for batterier til branddetektorer
- Kurs og møter vedr. Årshjul/BevarHMS saker i Portalen.
- SHA-plan er oppdatert inkl. Sjekkliste for Boligen.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Ingen kommentarer.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Ingen kommentarer. Det er et stramt budsjett som må overholdes for å styrke Sameiets likviditet.

Styret i Sameiet Refsnes Terrasse

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Sameiet Refsnes Terrasse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		3 091 446	4 089 204	4 089 204	4 543 128
Innkrevde kapitalkostnader/renter		983 664	0	0	1 916 429
Andre driftsinntekter	2	1 973 265	1 985 212	1 982 340	15 200
SUM INNETEKTER		6 048 375	6 074 416	6 071 544	6 474 757
KOSTNADER					
Lønn	1	5 416	20 287	0	30 000
Styrehonorar		209 900	175 332	180 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		30 360	27 582	25 380	32 430
Strøm		278 822	321 851	410 000	410 000
Renhold		143 192	136 361	146 000	146 000
Vedlikehold bygg		665 284	286 786	600 000	100 000
Vedlikehold VVS		1 531 215	228 386	80 000	150 000
Vedlikehold elektro		186 572	61 393	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		963 738	361 603	400 000	895 000
Revisjonshonorar	0	17 500	16 000	29 000	13 000
Forretningsførerhonorar		154 572	148 632	154 574	157 279
Andre konsulenttjenester		30 421	9 219	0	30 000
Årsavgift TV/Internett		478 293	493 307	520 000	588 000
Forsikringer		417 927	351 524	435 500	450 000
Kommunale avgifter		720 169	497 421	677 400	715 000
Andre driftskostnader		37 729	85 778	45 000	150 000
Leie vaktmester		519 143	554 553	390 000	0
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		20 929	0	0	90 000
SUM KOSTNADER		6 411 181	3 776 014	4 192 854	4 256 709
DRIFTSRESULTAT		-362 806	2 298 402	1 878 690	2 218 048
FINANSINNEKT . OG -KOSTN.					
Renteinntekter		163 775	190 974	110 000	25 000
Rentekostnader		1 372 323	1 464 152	1 405 000	1 265 483
Utbytte Gjensidige		39 054	33 286	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT . OG -KOSTN.		-1 169 494	-1 239 892	-1 295 000	-1 240 483
ÅRSRESULTAT		-1 532 300	1 058 510	583 690	977 565
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	1 058 510	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 532 300	1 058 510	583 690	977 565

BALANSE 2025 Sameiet Refsnes Terrasse

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		6 140	51 291
Andre fordringer		6 140	0
Andre restanser		0	7 162
Andre fordringer		739 598	668 837
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		523 357	1 214 424
Høyrentekonto		2 075 498	3 440 846
SUM OMLØPSMIDLER		3 350 733	5 382 559
SUM EIENDELER		3 350 733	5 382 559

BALANSE 2025 Sameiet Refsnes Terrasse

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-15 012 683	-15 012 683
Årets resultat		-1 532 300	0
SUM EGENKAPITAL	3	-16 544 983	-15 012 683
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	19 270 065	19 864 715
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 270 065	19 864 715
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	28 289
Leverandørgjeld		552 535	500 769
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		0	1 287
Annen kortsiktig gjeld		73 117	0
Offentlige avgifter		0	181
SUM KORTSIKTIG GJELD		625 651	530 527
SUM GJELD		19 895 716	20 395 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 350 733	5 382 559
Pantestillelser		19 270 065	19 864 715

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Norman Lorentzen
Styreleder

John Ståle Halvorsen
Styremedlem

Rune Rist Grorud
Styremedlem

David Ole Mostad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	4 852 032	4 332 424
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 532 300	1 058 510
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-594 650	-538 902
B. Årets endring disponible midler	-2 126 950	519 608
C. Disponible midler UB	2 725 082	4 852 032

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er i perioden utbetalt lønn til 1 person.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3299 ANDRE DRIFTSINNEKTER	10 500	13 372
3601 LEIEINNEKTER GARASJER	-675	8 400
3603 Felleskostnader rehabilitering/oppgradering	1 963 440	1 963 440
Sum	-1 973 265	-1 985 212

Note 3 - Egenkapital negativ

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188237893
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2017
Opptaksår:	6.65 %
Rentesats:	30.09.2042
Beregnet innfridd:	25 000 000
Opprinnelig lånebeløp:	19 864 715
Lånesaldo 01.01:	594 650
Avdrag i perioden:	19 270 065
Lånesaldo 31.12:	

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188237893	81	237 902	19 270 062

Resultat og balanse med noter for Sameiet Refsnes Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Refsnes Terrasse

Styreleder	Norman Lorentzen (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	David Ole Mostad (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Rune Rist Grorud (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	John Ståle Halvorsen (sign.)	12.03.2026



Til årsmøtet i Sameiet Refsnes Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Refsnes Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Sarpsborg, 23. mars 2026

Tell Norge AS

Jon F. Hansen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-23 15:25:01 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 6c2f94f4-6267-4b29-977c-eea04d8f9e51

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Budsjett i år og neste Sameiet Refsnes Terrasse

	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekt		
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	10 500	9 200
FELLESKOSTNADER	4 089 204	4 543 128
LEIEINNTEKTER GARASJER	8 400	6 000
Felleskostnader rehabilitering/oppgradering	1 963 440	0
INNTEKT KAPITALKOSTNADER AVDRAG LÅN (IN)	0	650 946
INNTEKT KAPITALKOSTNADER RENTER (IN)	0	1 265 483
RENTEINNTEKTER	110 000	25 000
Sum inntekter	6 181 544	6 499 757
Kostnader		
GJELDSBREVLÅN	579 400	650 946
LØNN	0	30 000
STYREHONORAR	180 000	200 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	25 380	32 430
STRØM	410 000	410 000
RENHOLD	146 000	146 000
VEDLIKEHOLD BYGG	600 000	100 000
VEDLIKEHOLD VVS	80 000	150 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	100 000	100 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	400 000	895 000
LEIE VAKTMESTER	390 000	0
LEASING/LEIE AV INFRASTRUKTUR ELBIL-LADING	0	90 000
REVISJON	29 000	13 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	154 574	157 279
JURIDISK/TEKNISK BISTAND	0	30 000
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	520 000	588 000
FORSIKRINGSPREMIER	435 500	450 000
KOMMUNALE AVGIFTER	677 400	715 000
ANDRE KOSTNADER	45 000	150 000
RENTEUTGIFTER	1 405 000	1 265 483
Sum kostnader	6 177 254	6 173 138
Resultat	4 290	326 619



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Sameiet Refsnes Terrasse**

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

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Refsnes Terrasse

Dato: Tirsdag 29.04.2025

Klokken: 18:00

Sted: Refsnes Fritidshus SA

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsoppgjøret for 2024

3 Driftsbudsjett for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker fra sameiere

5.1 Oppfølging av fuktproblematikken

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 3 medlemmer til arrangementskomité for 1 år

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjøret for 2024

3. Driftsbudsjett for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra sameiere

5.1 Oppfølging av fuktproblematikken

Følgende skal drøftes:

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

6. Valg

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

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

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 14.04.2025

Sameiet Refsnes Terrasse/ Vansjø Boligbyggelag

RESULTATREGNSKAP 2024 Sameiet Refsnes Terrasse

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

BALANSE 2024 Sameiet Refsnes Terrasse

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

BALANSE 2024 Sameiet Refsnes Terrasse

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

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Thor Villy Wøllner
Styreleder

John Ståle Halvorsen
Styremedlem

Elisabeth B. Lorentzen
Styremedlem

David Ole Mostad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Disponible midler

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er i perioden utbetalt lønn til 2 personer.

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Egenkapital negativ

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

Note 4 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Refsnes Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Refsnes Terrasse

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



Til årsmøtet i Sameiet Refsnes Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 7. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-04-07 13:51



This document package contains:

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



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

Budsjett i år og neste Sameiet Refsnes Terrasse

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

HJORT

Styret i sameiet Refsnes Terrasse

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

Vår referanse:
5136072.1

Deres referanse:

Ansvarlig advokat:
Gunn Cecilie Ringdal

Oslo, 7. mars 2025

KRAV OM UTBEDRING AV FUKTPROBLEMATIKK I SAMEIET REFSNES TERRASSE

1 INNLEDNING

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

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

Hei Glenn!

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

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

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

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

Styret i Sameiet Refsnes Terrasse

v/Thor Wollner

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

Advokatfirmaet Hjort AS ▪ Kontoradresse: Universitetsgata 1, 0164 Oslo ▪ Postadresse: Postboks 471 Sentrum, 0105 Oslo
E-post: advokatfirmaet@hjort.no ▪ Telefon: +47 22 47 18 00 ▪ Hjemmeside: www.hjort.no ▪ Org.nr.: 929 191 811 MVA

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

2 ÅRSÅK TIL FUKTSKADER MÅ UTBEDRES OMGÅENDE

2.1 Kort om saksforholdet

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

Bilag 1: 04.09.2023 Skaderapport, Fuktstopper AS

Når det gjelder årsaksforholdet, konkluderte Fuktstopper AS med at:

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

Rapporten sier ellers:

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

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

«Hei!

Informasjon til alle seksjonseiere om høy fuktighet i murvegg mot terreng i hus 3.

Styret har hatt stor fokus på fukt i murvegg mot terreng i boliger, i boder og i bodganger spesielt de siste 2 årene, og flere tiltak har blitt iverksatt med godt resultat, ref. tidligere utsendt informasjon.

Det er også viktig at styret er åpen om de situasjoner som oppstår, og hvordan styret tenker å behandle det.

Styret har tidligere blitt anbefalt av flere fagfolk, bl.a. Selvaag, Mesta og Fuktstopper AS om å fjerne inner-kledningen på murveggen i de bodene som har slik kledning, da kledningen

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

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

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

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

- Hvilke tiltak med godt resultat er iverksatt?
- Hvilken informasjon om anbefalte tiltak er delt med sameiet tidligere?
- Hvorfor er det nå, to dager etter e-posten ble sendt, likevel igangsatt ytterligere fjerning av kledning i ytterligere boder?

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

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

2.2 Rettslige utgangspunkter

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

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

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

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

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

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

3 AVSLUTNING

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

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

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

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hjort AS

Gunn Cecilie Ringdal
Partner / Advokat
gurin@hjort.no

ADVOKATENE
PÅ ST. OLAVS Plass AS

Advokat Gunn Cecilie Ringdal
Advokatfirmaet Hort
Pb 471 Sentrum
0105 Oslo

I kontorfellesskap:

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

Oslo, 13. mars 2025

SAMEIET REFSNES TERRASSE – LORENTZEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 lokale gravefirmaer som i 2 omganger har blitt engasjert av styret i år har nå kommet med sine erfaringer, betraktninger, råd og planer for gjennomføring. Dersom det ikke oppstår andre forhold, så vil disse befaringsene resultere i en oppgraving av hele seksjonsbredden til 34A i sydenden, helt ned så langt det er mulig å grave, legge ny drenering, kjernebore i støttemur og legge drenerør ned mot bekk helt i sydenden av boligbygg 3. Resultatene herfra vil danne grunnlaget for evt. nye tiltak.

Styret vil nå gjennomgå anbudene som regnes å komme inn i løpet av uke 12, og foreta et valg. Plan for evt. oppstart er når entreprenør har anledning og vær og grunnforhold åpner for dette, sannsynligvis i mai måned.

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

Når det gjelder fukt i kjeller og boder er dette et helt annet forhold. Det er ikke noe krav til maksimal fuktgrense i kjeller eller i boder da det ikke er definert som oppholdsrom. Etter styrets mening vil sameiet over tid oppleve mindre fukt i disse områdene, ved om mulig søke å få lagt opp ytterligere ventilasjon.

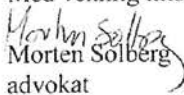
Samtidig er klødningen på murvegg i bodene mot terreng i dag å anse som feil- og risikokonstruksjon mht. fukt og muggsopp, og må følgelig fjernes. For å avhjelpe mulig kortvarig fukt i begrensede soner som følge av dette, vil det bli utplassert avfuktere.

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

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

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

Med vennlig hilsen


Morten Sølberg
advokat

PLAN FOR ARBEID I FORBINDELSE MED FUKTPROBLEMATIKK I HUS 3

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

1. Arbeidet med å rive kledningen på murvegg mot terreng i hus 3, 2.U. er snart ferdig.
2. Før fjerning av kledningen, ble det utplassert 3 midlertidige mindre avfuktere, og som manuelt har blitt tømt om enn litt uregelmessig, så har de fungert rimelig etter hensikten. Alle utplasserte hygrometre viser nå ca. 60 % rf. i kjellerganger og boder, hvilke er godt innenfor det akseptable, slik styret erfarer.
3. Oppgraving av 1 hel seksjonsbredde + mulig ytterligere ca. 2 meter nordover på østsiden, helt i sydenden av hus 3. Planene er grave så langt ned som mulig, rive støttemur og støpe ny, drenere ut hele partiet og føre drenerør ned mot bekk, isolere murvegg med styrofoam/grå isopor. Oppgravd masse blir midlertidig lagret syd på fotballbanen/rundkjøringen. Ventelig vil arbeidet ta ca. 14. dager. De som bruker inng. 34, må i denne perioden benytte inng. 36 og gå via 1.u. etg. Antatt oppstart i uke 19, men varsel om endelig dato sendes ut så snart den er fastsatt.
4. I og med at den midlertidige avfuktingen ikke er permanent eller tilstrekkelig, så foregår det i disse dager planlegging og anbud ifb. installasjon av permanent og effektiv avfukting av kjelleretasjen i 2.U. Avfukterne vil produsere tørr luft og føre fuktig luft ut via kanaler. Installasjonen vil ventelig skje i løpet av mai måned. Noe støyende arbeider vil det bli pga. kjerneboring i betong, men det blir varslet i god tid.

Styret

Valgkomiteens innstilling på i Sameiet Refsnes Terrasse 29. april 2025

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

SAK 1:

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

Ny styreleder:

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

Tillitsvalgte ellers:

Hus 1.

Styremedlem: David Mostad, på gjenvalg

Vara: Morten Ruud

Valgkomite: Johnny Reklev

Hus 2.

Styremedlem: John Ståle Halvorsen, Ikke på valg

Varamann: Stian Øversjøen

Valgkomite: Reidun Bachke

Hus 3.

Styremedlem: Rune Rist Grorud

Varamedlem: Bjørn Erik Skaaland

Valgkomite: Janne Kristiansen

Arrangementskomite:

Hus 1: Lena Jørgensen

Hus 2: Henrik Hanzek

Hus 3: Anne Brynildsen

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

SAK 2:

Mindretallet i valgkomiteen, v/ Fredrik Kase innstiller følgende:

Hus 3:

Styreleder Lise Helga Hansen, ekstern, 1 år.

Styremedlem Henriette Muller 34 A, 2 år.

Varamedlem Bjørn David Larsen, 42 C, 1 år.

Valgkomite: Fredrik Kase, 40 E, 1 år

Arr. komitedlem Anne Lise Brynildsen, 40 C, 1 år.

Vedrørende Hus 1 og 2 støttes flertallets innstilling.

Fredrik Kase (sign.)

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Refsnes Terrasse torsdag 13.11.2025 kl. 17:00 - Ved garasjen.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere tilstede: 17

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 18

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Anita Nesselquist

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Roald Olsrik

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Sameiet Refsnes Terrasse

Sameiet Refsnes Terrasse bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC lenger være revisor for Sameiet Refsnes Terrasse.

Dette medfører at sameie må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på et årsmøte i sameie .

Sameiet Refsnes Terrasse er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Sameiet Refsnes Terrasse.

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for Sameiet Refsnes Terrasse i en årrekke.

Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om Sameiet Refsnes Terrasse .

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Sameiet Refsnes Terrasse. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Vedtak:

Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Sameiet Refsnes Terrasse

Enstemmig valgt.

Anita Nesselquist

Møteleder

Rauld Olsvik

Protokollvitne

Husordensregler / Utfyllende bestemmelser til vedtektene for SAMEIET REFSNES TERRASSE

vedtatt i sameiermøte 22.03.2007

- **Revidert 23.04.2013, 24.04.2014 og i sameiermøte 04.2015.**
 - **Revidert punkt 5.5 etter styrevedtak juni 2016**
- **Revidert og vedtatt i ekstraordinært årsmøte 05.11.2019**

1. Bruk av Bruksenheten

1.1.

Bruksenheten inkl. fellesarealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til skal brukes til boligformål.

Den må benyttes på en måte som ikke er til utilbørlig sjenanse eller ulempe for andre.

1.2.

Det må tas rimelig hensyn til naboer ved bruk av radio, TV, musikk-anlegg- og instrumenter og annet tilsvarende. Det skal normalt være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Søn- og Helligdagsfreden skal etterleves spesielt.

Ved fester og lignende hvor det kan forventes situasjon i strid med foranstående, skal naboer som kan bli berørt underrettes i forkant.

1.3.

På terrasser, balkonger og forhager skal det ikke foregå støyende eller støvende arbeider.

Det skal heller ikke bankes tepper, sengetøy, møbler osv.

Det er forbudt å luften og henge ut tøy til tork på balkonger og forhager mot adkomstveier

1.4

Boblebader ikke tillatt på terrasser, balkonger eller i forhager.

(Gjelder ikke boblebad installert før 23.04.2013).

1.5

Varmepumper, parabolantennener og andre tekniske installasjoner er ikke tillatt på fellesarealer, terrasser, balkonger eller forhager uten styrets godkjenning.

Skriftlig søknad med nødvendig informasjon skal sendes uoppfordret til styret.

1.6

Grilling på terrasser, balkonger og forhager er kun tillatt dersom det benyttes gass- eller elektrisk grill og Brannvesenets sikkerhetstiltak følges.

1.7.

Ved innsetting av ildsted må evt. stengt pipeløp åpnes. Montering skal meldes feiervesenet som også skal kontrollere dette. Melding skal også gis til styret.

Ved strømbrudd vil ikke mekanisk pipeavtrekk fungere og det oppnås heller ikke naturlig avtrekk i pipene. Det må derfor ikke fyres opp i peis/ildsted ved strømbrudd.

1.8

Kjøl-/fryseskap eller andre private elektriske apparater skal ikke tilkobles det elektriske fellesanlegget i fellesarealer inkl. kjellerboder og garasjer uten styrets godkjenning.

Skriftlig søknad med nødvendig informasjon skal sendes uoppfordret til styret for bl.a. fakturering av strømforbruk.

1.9

Seksjonseier har ansvar for all skade på egen bruksenhet, andres bruksenheter og fellesarealer som er forårsaket av eieren selv, person i dennes husstand eller andre han har gitt adgang til boligen dersom skaden har skjedd ved forsett, uaktsomhet eller bruk i strid med bestemmelsene. Seksjonseier kan kreves for kostnader i slike saker.

Dersom slik skade dekkes av sameie skal seksjonseier dekke sameiets egenandel.

1.10

Avtrekkventilen på bad skal stå åpen hele året.

1.11

Det er ikke tillatt å lagre fyringsved eller annet utstyr inntil fasadevegger i forhagene eller på balkonger på plan 2.

2. Vedlikehold

2.1.

Eier av bruksenheten, inkl. fellearealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, har vedlikeholdsansvar for dette og skal utføre vedlikehold slik at den holdes i god og representativ stand og slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller kostnader for andre seksjonseiere eller sameiet.

Vedlikeholdet omfatter alle punkter i vedtektenes § 6.1.1 og 6.2.1 samt bygningsmessige konstruksjoner og tekniske felles-anlegg/installasjoner etter stoppekran for vann, hovedsikring for eget strømforbruk og tilkoblingspkt. for hhv. tele/porttelf./ventilasjon/TV.

Øvrig vedlikehold i Sameiet ivaretas av Sameiet.

Alle bygningsmessige konstruksjoner og fellesanlegg i Sameiet skal holdes tilgjengelig for Sameiet.

2.2

Terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser, og forhager (på bakkeplan) er fellesarealer, som i likhet med øvrige fellesarealer, skal vedlikeholdes i god og representativ stand.

Fellesarealet (blomsterbed) utenfor forhagene inngår også i dette vedlikeholdsansvaret.

Styret kan fastsette nærmere regler for hvordan disse arealer skal fremstå.

2.3

Sluk og avløp må holdes åpne.

Snø skal fjernes på terrasser og balkonger etter snøfall.

Det er ikke tillatt å bruke salt til tining av is.

2.4

Hver bruksenhet skal ha minst 1 stk. røykvarsler og 1 stk. 6 kg. brannslukningsapparat.

Seksjonseierne har ansvaret for at utstyret virker tilfredsstillende.

2.5

Hvis det oppdages veggdyr eller andre skadedyr hvor som helst i bygget, må det meldes til vaktmester eller styret.

3. Bygningsmessige endringer.

3.1.

Seksjonseier kan foreta bygningsmessige endringer i bruksenheten dersom dette ikke medfører fasadeendring eller endring av bærende konstruksjoner og tekniske fellesanlegg for vann, strøm, ventilasjon, porttlf., TV etc.

Ønskes slike endringer må dette forhåndsgodkjennes av Styret.

3.2.

Alt arbeid med vann, avløp, ventilasjon og elektriske installasjoner må utføres av faglig kvalifisert/ autorisert entreprenør og samsvarserklæring skal sendes uoppfordret til styret etter ferdigstillelse. Pigging i betongkonstruksjoner er forbudt.

3.3.

Større ombygginger som omfatter riving av vegger etc. må følge offentlige "rent bygg"- rutiner. Eier er ansvarlig for at entreprenører er inneforstått med dette og for at det velges løsninger som gir minst støy og støvplage.

Arbeider som skaper støy må kun foregå på hverdager i normal arbeidstid kl 0800-1600 og det skal alltid henges opp varsel i alle oppganger i det aktuelle huset, minst 2 dager i forveien. På lørdager og søndager er denne type arbeid forbudt.

3.4.

Skader/følgeskader på egen eller annens bruksenhet og eller eiendom, f.eks. ved lekkasje fra badetrom og lignende, er bruksenhetens eiers ansvar. Dette selv om arbeidet er utført av faglig kvalifisert/autorisert personell.

4. Bruk av fellesrom og fellesarealer.

4.1.

Barnevogner og rullatorer kan settes i inngangskorridor og sommermøbler kan oppbevares på avsatt plass i kjeller.

Alle andre private gjenstander skal oppbevares i egne boder.

4.2.

Syklerskal merkes og oppbevares innendørs, hhv. i sykkelrom/-stativ og på steder som er avsatt for slikt.

Sykler som ikke er i bruk skal fjernes fra området av eierne selv.

4.3.

Hovedinngangsdører og andre utvendige dører skal alltid være låst.

Lys i kjeller skal slukkes etter bruk.

De som åpner røykluker i trappegangene er ansvarlige for at de stenges.

4.4

Hver seksjonseier kan oppbevare maks. 1 stk. 11kg. Gassbeholder (Propan etc.) i godt ventilert terrassebod. Oppbevaring må ikke skje inne i bygningene.

4.5

Boder ved inngangene skal holdes ryddige og primært benyttes til oppbevaring av hageutstyr for fellesarealene.

4.6

Vann i utvendige kraner stenges av Sameietom vinteren.

4.7

De som benytter lekeplassen (husker og sandkasse) skal rydde etter barna, legge leker i sandkassen og søppel i avfallshuset.

5. Bilbruk og parkering

5.1.

Til hver bruksenhet er det tilknyttet en konkret bilparkeringsplass i Sameiets garasjehus.

Det er videre anlagt parkeringsplasser utvendig på terreng som primært er beregnet for besøkende.

Større kjøretøy, traller, hengere, bobiler, caravaner etc. skal ikke parkeres på Sameiets område.

5.2

Vegsystemet på området består av s.k. "kjørbare gangveier" med varmekabelsoner og snuplasser hvor kun nødvendig kjøring er tillatt.

Parkering på de kjørbare gangveier er kun tillatt for av-/påstigning samt hurtig av-/pålessing og det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for at egne gjester, håndverkere etc. følger parkeringsbestemmelsene.

Det er spesielt viktig at kjøring på de kjørbare gangveier skjer med størst mulig aktsomhet og minst mulig fart. Maksimal hastighet på sameiets eiendom er 15 km/t.

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

5.3.

Biler skal settes i garasjehus for ikke å legge beslag på utvendige parkeringsplasser. Plasseringen i garasjehuset skal være slik at den i minst mulig grad sjenerer eller skaper komplikasjoner for de øvrige brukerne. Den som disponerer plassen, skal holde orden på og omkring denne.

Garasjeporten skal alltid holdes låst. Plassen skal ikke brukes til lagring, utover dekk og annet utstyr som er knyttet opp mot bruk av bilen.

5.4.

Vask av bil og andre kjøretøyer er ikke tillatt på sameiets område.

5.5

Privat strømforbruk til

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

som belaster Sameiet's fellesabonnement faktureres den enkelte forbruker etter takster som til enhver tid fastsatt av styret

Den enkelte seksjonseier plikter å holde styret fortløpende oppdatert om hvilke ovennevnte strømforbruk som benyttes.

5.6

El.installasjonersom belaster Sameiets fellesabonnementet for ladingetc. skal forhåndsgodkjennes av styret og utføres forskriftsmessig av autoriserte entreprenører.

Arbeidet bestilles og betales av den enkelte seksjonseier som sender samsvars-erklæring for utført arbeid til styret.

6. Husdyrhold

6.1.

Dyrehold er tillatt med styrets godkjenning i henhold til Eierseksjonsloves § 19. 6. ledd.

For øvrig vises det til sameiets vedtekter.

Det forutsettes at eier rydder/rengjør etter egne og evt. dyr som gjester har med seg.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere i sameiet.

7. Renovasjon

7.1.

Avfallshuset er kun for sameiets husholdningsavfall som pakkes og kildesorteres i hht. retningslinjer fra Movar.

Avfall etter bygningsmessige arbeider, flytende avfall, innventarog annet grovt avfall som ikke er husholdningsavfall,skal ikke henlegges i avfallshuset, men skal fjernes fra sameiets område av eieren selv.

7.2

Hageavfall skal samles i sekker og settes utenfor avfallshuset.

Moss, 28.10.2019.

VEDTEKTER FOR SAMEIET REFSNES TERRASSE

Vedtatt på årsmøte 18. juni 2020

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er: **Sameiet Refnes Terrasse**

1-2 Sameiets formål:

Ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen i Moss kommune.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontor er i Moss kommune

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

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

Sameiet består av 81 leiligheter.

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

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

Alle seksjoner har samme sameiebrøk.

2-2 Fellesareal

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

3 RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

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

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

3-3 Eierskiftegebyr, meldeplikt ved overdragelse og utleie

- (1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.
- (2) Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet. Lovens § 63a gir forretningsfører adgang til å ta 4 x rettsgebyret. Avtalen varer til en av partene sier den opp.
- (3) Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleieavtaler. Leiers navn, telefonnr. og e-postadresse skal oppgis.
- (4) Seksjonseier plikter også å påse at leier forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og uten godkjenning fra styret. Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8.
- (4) Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med formåle. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven paragraf 21.
- (5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i sameiets husordensregler.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter hund og katt.
En seksjonseier som ønsker å holde flere enn 2 dyr må søke sameiet om samtykke til dette, før anskaffelse. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere flere dyr, og at et slikt dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
 - a) Dyrehold må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter. Reptiler, slanger, edderkopper og andre eksotiske dyr er ikke tillatt i sameiets område.
 - b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor Sameiets område.
 - c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
 - d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller sameiets eiendom.

- e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
- f) Alle katter som beveger seg fritt ute skal kastreres/steriliseres, og ha halsbånd slik at det tydelig vises at den har en eier. Halsbåndet skal være av en slik art at det har en selvutløser, slik at katten ikke setter seg fast. Ref Mattilsynet, veiledning om katter.
- g) Kun årsmøte kan fastsette tilleggsvilkår.
- h) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge andelen og fravike boligen, jfr Sameiets vedtekter paragraf 10.

5 PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

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

Sameiet har i tillegg utvendige parkeringsplasser.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering

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

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

- (1) Hver seksjon har tilvist en parkeringsplass som tilleggsdel i sameiets felles garasjeanlegg.
- (2) Parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddel.
- (3) Utleie av parkeringsplass kan kun finne sted mellom seksjonseiere, og styre informeres om hvem som disponerer plassen. Utleie til andre enn seksjonseiere er ikke tillatt.

5-4 Kostnader og vedlikehold

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

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

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

5-6 Bytte av parkeringsplass

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

6 VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenhetensamt tilleggsdeler med eksklusiv bruksrett. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealer og fellesanlegg forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slik som:
 - a) Inventar
 - b) Apparater, f.eks. brannslukningsapparat
 - c) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
 - d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) Listverk, skillevegger, tapet
 - f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring og koblingsboks for porttelefon anlegg
 - i) Ytterdører og vinduer, inklusive glass
 - j) Kjøkkenventilator
 - k) Vannrør og ventilasjonskanaler fra og med første stoppekran/tilkoblingspunkt.
- (2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkongen/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. Eierseksjonslovens paragraf 34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner

- (1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet
 - a) Stamledningsnettet for vann og avløp fra avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter.
 - b) Ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.
 - c) Tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

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

- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter. Sameiet må bekoste eventuelle skader som måtte påføres sameier etter gjennomføring av ovennevnte.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Hvert 5.år skal Sameiet sørge for rensing av felles ventilasjonskanaler.
- (5) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jfr. Eierseksjonsloven paragraf 35.

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

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

6-5 Egenandel ved bruk av Sameiets forsikring

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

7 MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

- (1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen på vilkår av at:
 - a) Tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødige måter.
 - b) Alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte
 - c) Tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjonen
 - d) Tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles anlegg/installasjoner som ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike, jfr punkt 6, eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.
 - e) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Ventilasjonssystem/Ventilator

- (1) Alle enheter har identisk sentralavtrekk med avtrekk på bad. Ventilator for omluft er plassert på kjøkken. Alle bruksenheter har identisk peisavtrekk.
Sameiet har vedlikeholdsansvaret for fellesinstallasjoner, her under ventilasjonssystem.
Seksjonseier har vedlikeholdsansvar her under utskiftingsansvaret for kjøkkenventilator. Jfr. punkt 6-1.
- (2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.

- (3) Dersom seksjonseier skal bytte ut ventilator, jfr punkt 6-1, må denne byttes ut med en ventilator med tilsvarende funksjon.
- (4) Før ventilator byttes, plikter seksjonseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.
- (5) Installasjon av ny kjøkkenventilator skal utføres av autorisert firma.
- (6) Det er ikke tillatt å føre avtrekk fra kjøkkenventilator gjennom yttervegg.

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

- (1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på noen annen måte endre boligens boder i kjeller, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten Sameiets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en seksjons innvendige tilleggsarealer.
- (2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slike arealer som en del av boligens boareal uten styrets godkjenning.
- (3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.
- (4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstiltak gis, skal det fastsettes vilkår. Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om at:
 - a) Moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3
 - b) Fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og (9).

8 ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (Moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

- (1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten Sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr eierseksjonsloven paragraf 49.
Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering av paraboler eller andre antenner, sol-/vindavskjerming (gjelder ikke markiser), utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting /endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc.
- (2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendige tilleggsareal med eksklusiv bruksrett.
- (3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner paragraf 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.
- (4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår

- (1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle påfølgende vilkår:
 - a) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

- b) Når en seksjonseier har fått samtykke ved et eget vedtak eller ved generelt samtykke, får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
 - c) Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse, også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres til opprinnelig stand.
 - d) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
 - e) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
 - f) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.
 - g) Arbeidet betales av seksjonseier.
 - h) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.
 - i) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.
 - j) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på Sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeidet utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.
 - k) Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller senere, som følge av arbeidene.
 - l) Samtykke til annet enn ombygninger og påkostninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.
 - m) Seksjonseier er kjent med at årsmøter til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med eksklusiv bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.
 - n) Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.
 - o) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre Sameiet ved vedlikeholdsarbeider som Sameiet skal utføre etter punkt 6-, herunder tilrettelegging for adkomst.
 - p) Seksjonseier aksepterer at denne kan bli pålagt, på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning Sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig. Dette gjelder også de- og re-montering av tiltak (installasjoner/utstyr) tidligere seksjonseier har montert.
 - q) Seksjonseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.
- (2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal, skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr punkt 2-1 (3) og 0.
- (3) Årsmøtet kan fastsette tillegsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

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

8-5 Ladepunkt for el-bil

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

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

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

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

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

9 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
- (2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom seksjonseierne (lik sameierbrøk).
- (3) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:
 - a) Eiendomskatt
 - b) Innboforsikring
 - c) Strømforbruk i egen seksjon i hht. Husordensreglene
 - d) Kabel-tv og bredbånd utover grunnpakke

9-2 Betaling av felleskostnader

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

9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven paragraf 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet innen begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

10 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

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

11 STYRET OG DETS VEDTAK

11-1 Styrets sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 styremedlemmer, (1 styreleder og 3 styremedlemmer herav 1 fra hvert hus) og 2 maksimalt 3 varamedlemmer. Videre skal det velges en valgkomite på 3 medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer og valgkomitémedlemmer velges for 1 år. Styremedlem, varamedlem og valgkomitémedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene. Vederlaget utbetales etterskuddsvis. Styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

11-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmen. Står stemmen likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styreleder skal føre protokoll fra styremøtene, og protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven, eller i vedtektene, er lagt til andre organer.
- (2) Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- (4) Endring av husordensregler kan kun vedtas av årsmøtet.

11-5 Inhabilitet

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

11-6 Representasjon og fullmakt

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

12 ÅRSMØTET

12-1 Myndighet

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne senest 8 uker før vedtatt årsmøtedato, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 Innkalling til årsmøtet

- (1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på senest 14 dager før årsmøtet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn 8 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsfører. Innkallingen skjer skriftlig som elektronisk kommunikasjon, og i tillegg legges i den enkeltes postkasse.
- (2) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (3) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12-2, 1. avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

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

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet

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

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

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

12-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

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

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

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

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

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i Sameiet.
- b) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning. Samtykke til at formålet for 1 eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven paragraf 20 annet ledd annet punktum.
- c) Endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedel av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) Oppløsning av sameiet
 - c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) Tiltak som går ut over seksjonseierens bo – eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

- (1) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- a) At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
 - b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen.
 - c) Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

12-12 Inhabilitet

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

13 FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Moss, 01.06.2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Refsnesskogen Terrasse

26.08.2015



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2080	Festenr.		Seksjonsnr.	58
Adresse	Refsnesskogen 48G, 1512 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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Platype	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	37 986 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	
	Områdenavn	F	
	Delareal	34 186 m ²	
	KPHensynsonenavn	H720_04	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern	

Delareal	34 894 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	Bolig
Delareal	28 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF
Delareal	40 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550_3
Delareal	29 833 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 459 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 234 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 406 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Anlegg for lek</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>964 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>883 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Garasjeanlegg</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 073 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Offentlig bygg - institusjon</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>56 197 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>142 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annen veigrunn</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 960 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	Delareal	1 459 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	3 234 m ²	Formål	Gangvei	Delareal	3 406 m ²	Formål	Anlegg for lek	Delareal	964 m ²	Formål	Parkeringsplass	Delareal	883 m ²	Formål	Garasjeanlegg	Delareal	2 073 m ²	Formål	Offentlig bygg - institusjon	Delareal	56 197 m ²	Formål	Blokkbebyggelse	Delareal	142 m ²	Formål	Annen veigrunn	Delareal	1 960 m ²	Formål	Boliger
Delareal	1 459 m ²																																				
Formål	Kjørevei																																				
Delareal	3 234 m ²																																				
Formål	Gangvei																																				
Delareal	3 406 m ²																																				
Formål	Anlegg for lek																																				
Delareal	964 m ²																																				
Formål	Parkeringsplass																																				
Delareal	883 m ²																																				
Formål	Garasjeanlegg																																				
Delareal	2 073 m ²																																				
Formål	Offentlig bygg - institusjon																																				
Delareal	56 197 m ²																																				
Formål	Blokkbebyggelse																																				
Delareal	142 m ²																																				
Formål	Annen veigrunn																																				
Delareal	1 960 m ²																																				
Formål	Boliger																																				
Id	42																																				
Navn	REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31																																				
Plantype	Mindre reguleringsendring																																				

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/27/best042.pdf
Delarealer	Delareal 386 m ² Formål Friluftsområde
Id	18
Navn	REFSNES GODS OG REFSNES GODS NORDRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.03.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/260/best018.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	412
Navn	Nordre Jeløy VA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



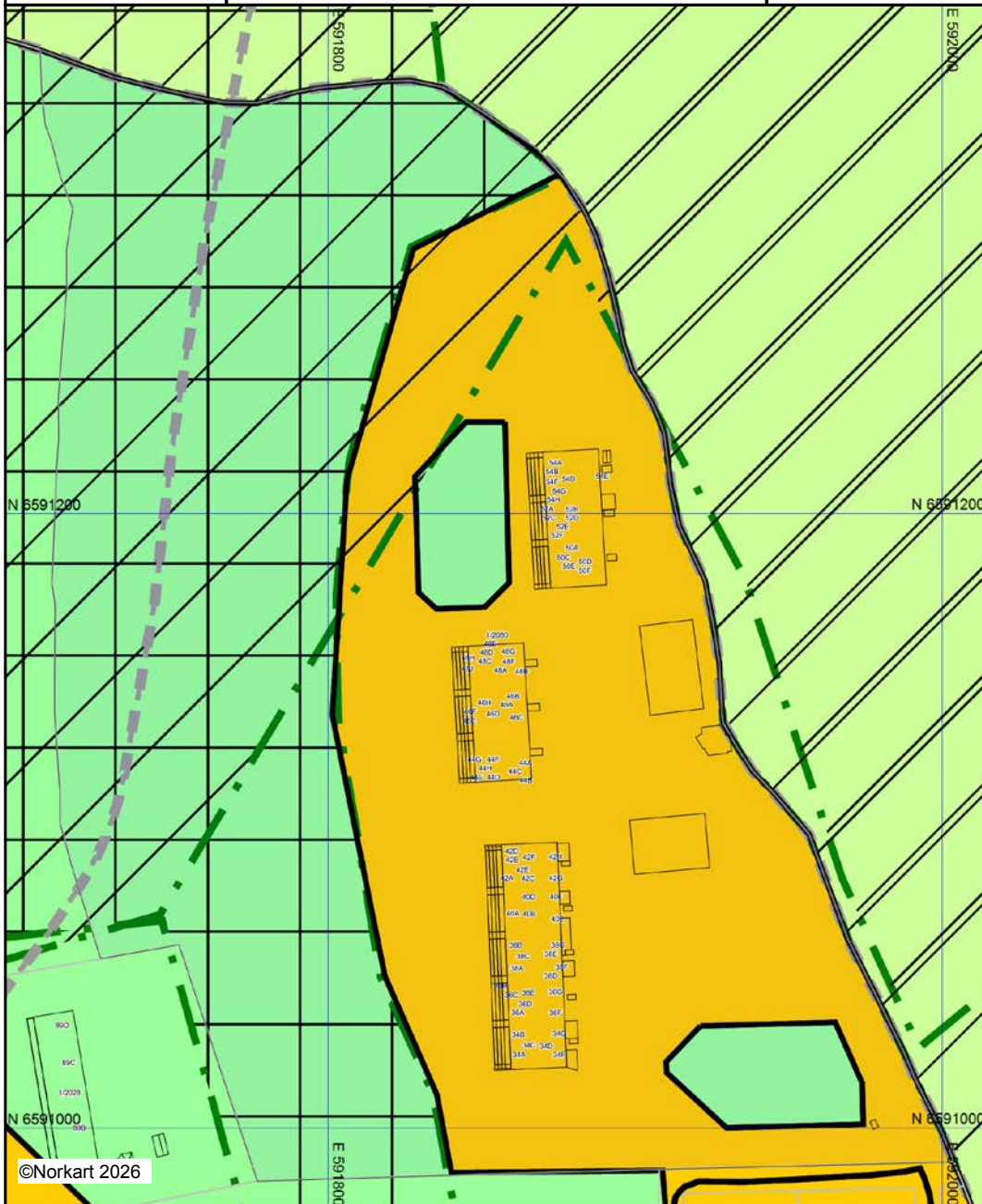
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/2080/0/58
Adresse: Refsnesskogen 48G
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Friområde - nåværende






Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

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






Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  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



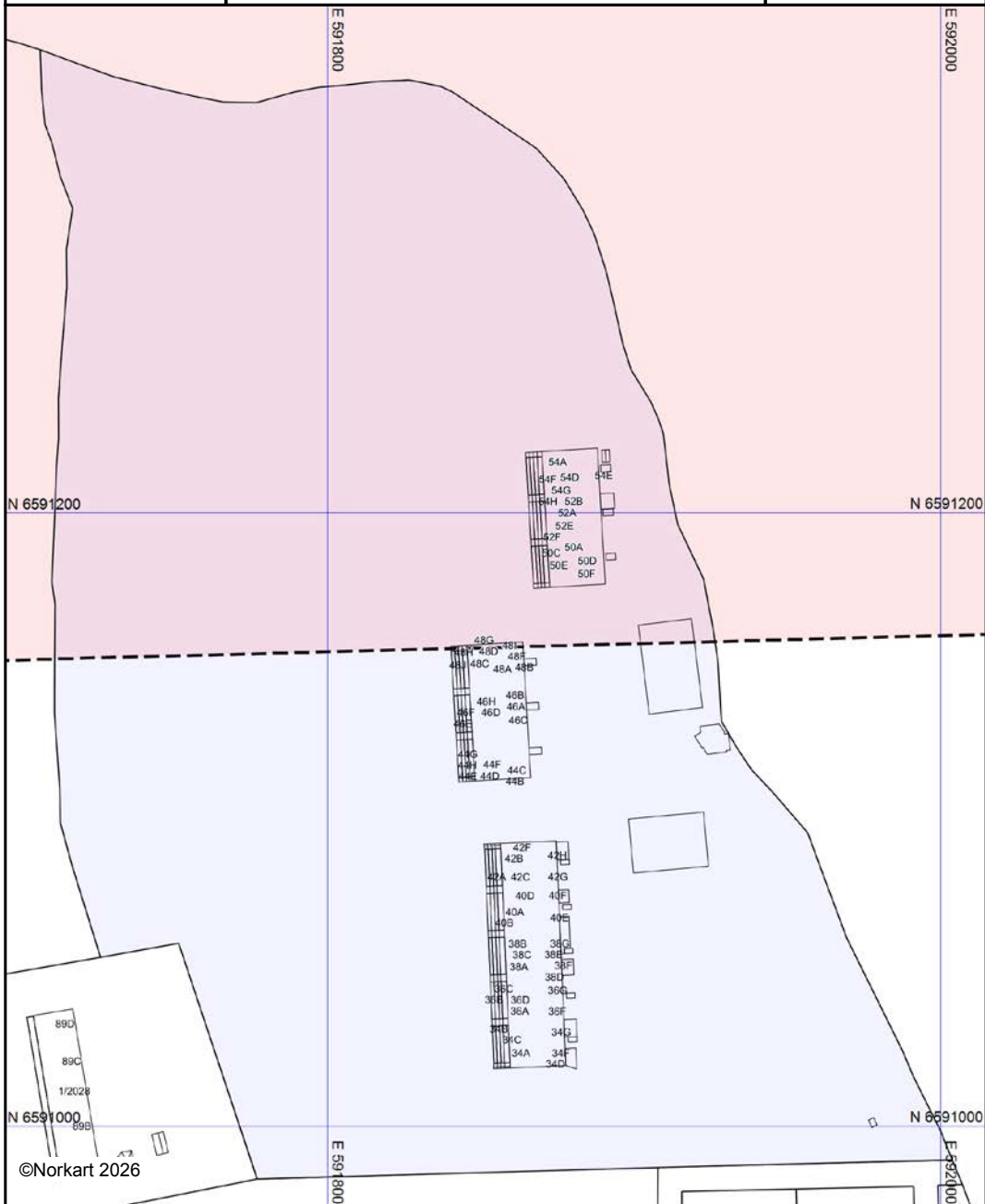
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/2080/0/58
Adresse: Refsnesskogen 48G
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2080/0/58
Adresse: Refsnesskogen 48G
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
-  Garasjeanlegg



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ad. partiell reg.plan: Refsnes skog og Refsnes gods.

V e d t e k t e r
appr. av Dep. 1/3/56.

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på inntil 2 fulle etasjer. På det areal som på det utarbeidede reguleringskart er merket med bokstavene L.M. skal bebyggelsen være på 2 fulle etasjer, og for det areal som på reguleringskartet er merket N. gjelder ikke bestemmelsen om villabebyggelse, og bebyggelsen skal her være inntil 10 etasjer. På sistnevnte areal skal der videre kunne oppføres frittstående 1 etasjes garasjebygninger. På arealet merket T kan der oppføres forretningsbygg eller kombinerte forretnings- og boligbygg i 2 fulle etasjer.

§ 2.

Bortsett fra det areal som på reguleringskartet er merket med N, tillates frittstående garasjer ikke oppført, men kun 1, eller som tilbygg til, våningshuset.

§ 3.

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

§ 4.

Husenes farger må godkjennes av bygningsrådet.

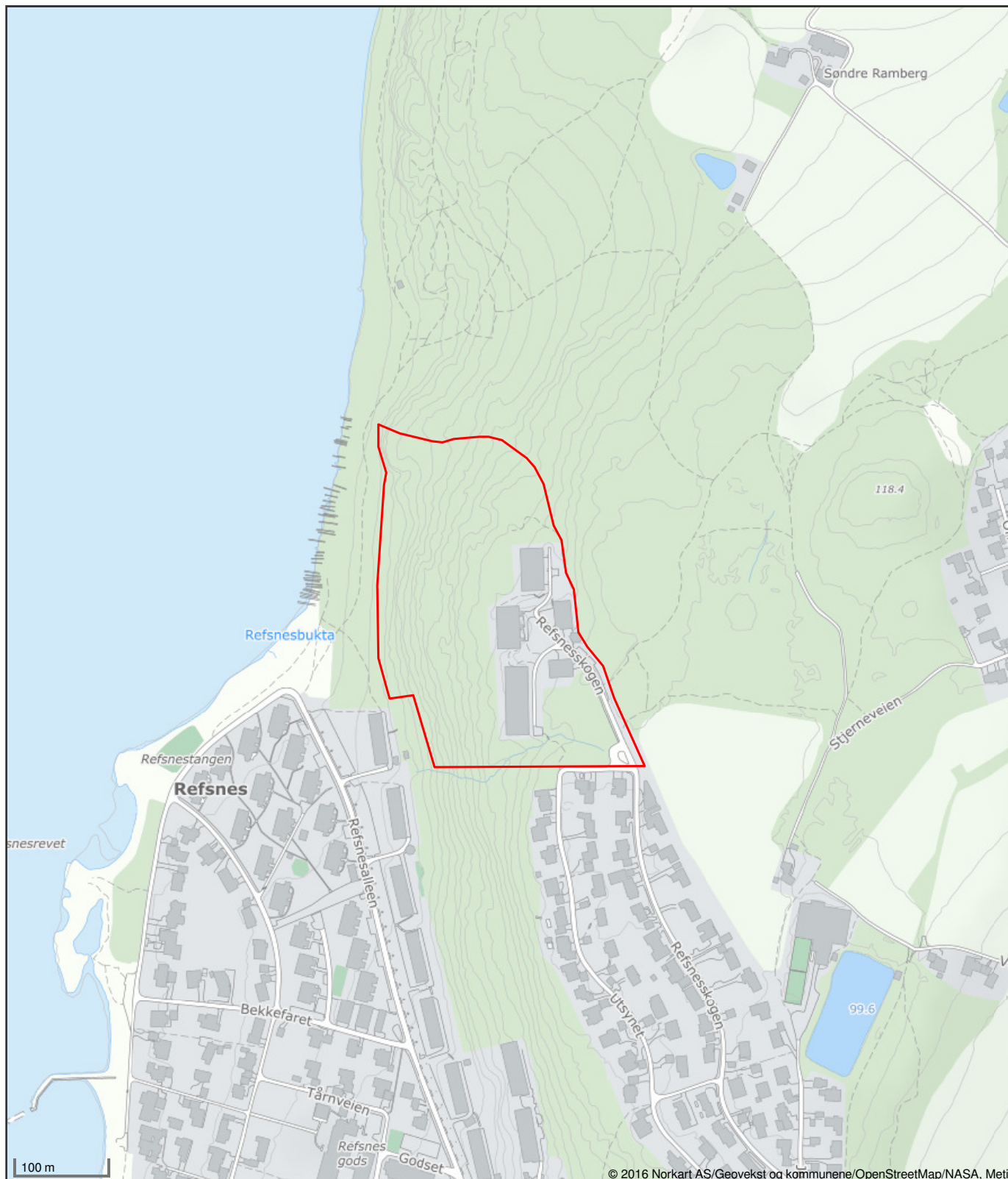
§ 5.

Unntak fra disse bestemmelser (unntatt for punkt 4) kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Moss. For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Moss.

4/1 - 314 s. 1/2 - 52 B. 366/57-



Oversiktskart for eiendom 3103 - 1/2080//



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.



Moss kommune

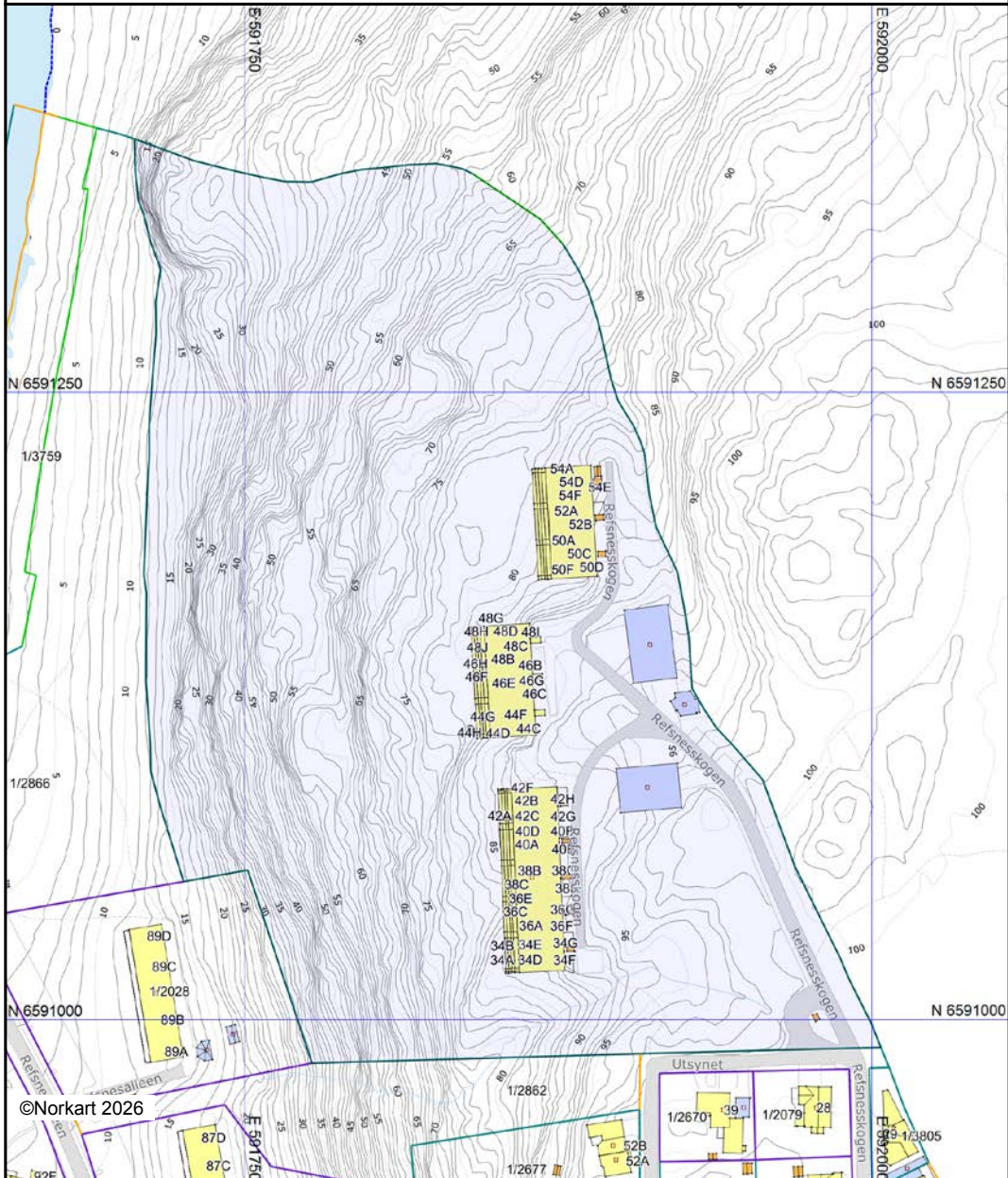
Grunnkart

Eiendom: 1/2080/0/58
Adresse: Refsnesskogen 48G
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32

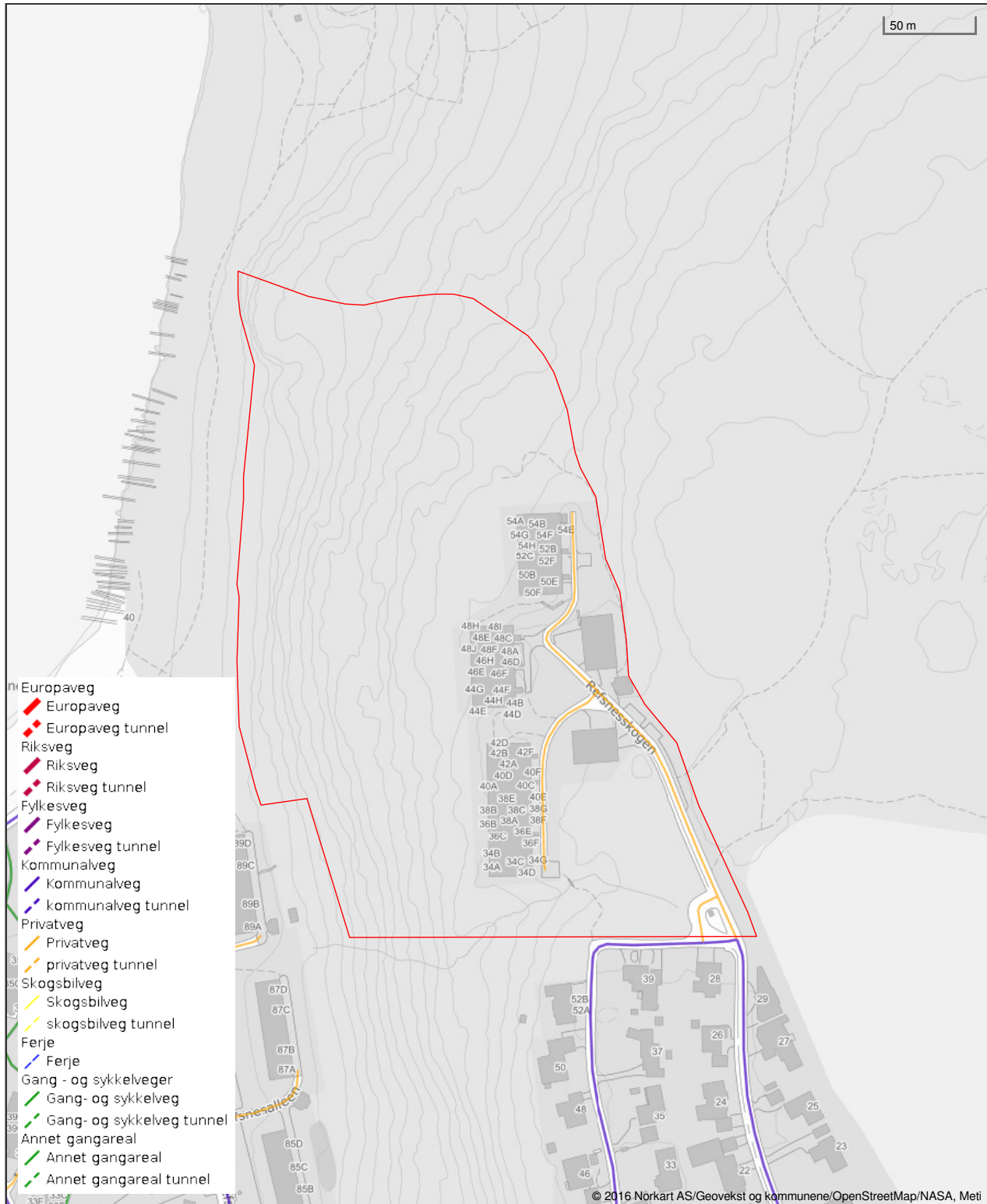
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje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



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



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/2080//



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.



Ambita AS
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 26/87-257/ANTHO

Dato: 21.04.2026

Informasjon til megler - Refsnesskogen 48G

Mosseregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Refsnesskogen 48G.

Siste feiing ble utført: 05.11.2025

Siste tilsyn ble utført: 05.11.2025

Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Det ble registrert anmerkning under siste tilsynet med fyringsanlegget:

- Huseier må sørge for å bytte ut eksisterende/nytt slukkeutstyr eller få service på det. Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
 - a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
 - b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
 - c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
 - d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
 - e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Med hilsen

Anine Wethal-Thorvaldsen
Praksiskandidat administrasjon/stab

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	24.05.1976	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/81	Bruk av grunn	()

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/2080, 1/2080/0/1, 1/2080/0/2, 1/2080/0/3, 1/2080/0/4, 1/2080/0/5, 1/2080/0/6, 1/2080/0/7, 1/2080/0/8, 1/2080/0/9, 1/2080/0/10, 1/2080/0/11, 1/2080/0/12, 1/2080/0/13, 1/2080/0/14, 1/2080/0/15, 1/2080/0/16, 1/2080/0/17, 1/2080/0/18, 1/2080/0/19, 1/2080/0/20, 1/2080/0/21, 1/2080/0/22, 1/2080/0/23, 1/2080/0/24, 1/2080/0/25, 1/2080/0/26, 1/2080/0/27, 1/2080/0/28, 1/2080/0/29, 1/2080/0/30, 1/2080/0/31, 1/2080/0/32, 1/2080/0/33, 1/2080/0/34, 1/2080/0/35, 1/2080/0/36, 1/2080/0/37, 1/2080/0/38, 1/2080/0/39, 1/2080/0/40, 1/2080/0/41, 1/2080/0/42, 1/2080/0/43, 1/2080/0/44, 1/2080/0/45, 1/2080/0/46, 1/2080/0/47, 1/2080/0/48, 1/2080/0/49, 1/2080/0/50, 1/2080/0/51, 1/2080/0/52, 1/2080/0/53, 1/2080/0/54, 1/2080/0/55, 1/2080/0/56, 1/2080/0/57, 1/2080/0/58, 1/2080/0/59, 1/2080/0/60, 1/2080/0/61, 1/2080/0/62, 1/2080/0/63, 1/2080/0/64, 1/2080/0/65, 1/2080/0/66, 1/2080/0/67, 1/2080/0/68, 1/2080/0/69, 1/2080/0/70, 1/2080/0/71, 1/2080/0/72, 1/2080/0/73, 1/2080/0/74, 1/2080/0/75, 1/2080/0/76, 1/2080/0/77, 1/2080/0/78, 1/2080/0/79, 1/2080/0/80, 1/2080/0/81
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/2080, 1/2080/0/1, 1/2080/0/2, 1/2080/0/3, 1/2080/0/4, 1/2080/0/5, 1/2080/0/6, 1/2080/0/7, 1/2080/0/8, 1/2080/0/9, 1/2080/0/10, 1/2080/0/11, 1/2080/0/12, 1/2080/0/13, 1/2080/0/14, 1/2080/0/15, 1/2080/0/16, 1/2080/0/17, 1/2080/0/18, 1/2080/0/19, 1/2080/0/20, 1/2080/0/21, 1/2080/0/22, 1/2080/0/23, 1/2080/0/24, 1/2080/0/25, 1/2080/0/26, 1/2080/0/27, 1/2080/0/28, 1/2080/0/29, 1/2080/0/30, 1/2080/0/31, 1/2080/0/32, 1/2080/0/33, 1/2080/0/34, 1/2080/0/35, 1/2080/0/36, 1/2080/0/37, 1/2080/0/38, 1/2080/0/39, 1/2080/0/40, 1/2080/0/41, 1/2080/0/42, 1/2080/0/43, 1/2080/0/44, 1/2080/0/45, 1/2080/0/46, 1/2080/0/47, 1/2080/0/48, 1/2080/0/49, 1/2080/0/50, 1/2080/0/51, 1/2080/0/52, 1/2080/0/53, 1/2080/0/54, 1/2080/0/55, 1/2080/0/56, 1/2080/0/57, 1/2080/0/58, 1/2080/0/59, 1/2080/0/60, 1/2080/0/61, 1/2080/0/62, 1/2080/0/63, 1/2080/0/64, 1/2080/0/65, 1/2080/0/66, 1/2080/0/67, 1/2080/0/68, 1/2080/0/69, 1/2080/0/70, 1/2080/0/71, 1/2080/0/72, 1/2080/0/73, 1/2080/0/74, 1/2080/0/75, 1/2080/0/76, 1/2080/0/77, 1/2080/0/78, 1/2080/0/79, 1/2080/0/80, 1/2080/0/81

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
------------	----------------	---------------------	--------------------

HANSEN ANNE CHRISTIN F180864*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	REFSNESSKOGEN 48G 1512 MOSS	Bosatt (B)
--------------------------------------	--------------------------	--------------------------------	------------

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Refsnesskogen 48G	H0101	1/2080/0/58	94	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Refsnesskogen 48 G

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1512 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	211 Refsnesskogen 2	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	3 Ramberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145665450		Terrassehus (135)	Ferdigattest (FA)	25.06.1981

1: Bygning 145665450: Terrassehus (135), Ferdigattest 25.06.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3675
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3675
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	26

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Ferdigattest	25.06.1981	26.04.2006	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Refsnesskogen 48G	H0101	1/2080/0/58	94	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	6	645	0	645	0	0	0
H01	6	690	0	690	0	0	0
U01	4	740	0	740	0	0	0
U02	4	800	0	800	0	0	0
U03	6	800	0	800	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/2080

Bruksnavn		Beregnet areal	72908.4
Etablert dato	24.05.1976	Historisk oppgitt areal	72919,9
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591166.72	591815.5	0	Ja	72908.4	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2080	Festenr.		Seksjonsnr.	58
Adresse	Refsnesskogen 48G, 1512 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	8 520,96 kr
Sum	8 520,96 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	3580500 prom	2.38	1/1	0 %	8 522,00 kr	2 130,24 kr
					Sum	8 522,00 kr	2 130,24 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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

Ikke kjøpesum i avveier

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

S K J Ø T E.

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

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

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

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

Kjøperen plikter å sette opp gjerde om sin parsell. Støter tomten til annen utskilt og solgt byggetomt av Refsnes, har hver av parselleierne halv gjerdeplikt. Mot hovedbølet har parselleieren hel gjerdeplikt. Gjerdet må ikke være over 1.10 meter høyt, og der må ikke oppsettes tett bord- eller plankegjerde. Støter tomten til inngjerdet nabotomt, som er solgt av Refsnes, overtar parsellens eier det fremtidige vedlikehold og fornyelse av halvparten av gjerdet. Han plikter å refundere vedkommende nabo halvparten av gjerdets verdi, som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene fastsettes av byingeniøren i Moss.

Kjøperen har rett til etter anvisning av hovedbølets eier å føre vannledning ~~vannledning~~, eventuelt over nabotomt, frem til sin tomt. Parsellens eier må finne seg i at vann, kloakk, elektriske- og telefonledninger føres over parsellen uten erstatning, dog således at etter eventuell foretatt graving blir grunnen igjen satt i samme stand som før.

Hovedbølets eier har rett til å påby hugging eller kupering av trær som stenger utsikten for bakenforliggende tomter. Beplantningen bør av parselleierne anlegges på sådan måte at høyden kan holdes, så de bakenforliggende hus kan se over beplantningen.

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

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

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

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

Moss 15. september 1972.

Olav Fjeld

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

Moss 15. september 1972.

Per Røisland
Advokat

MOSS KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

FERDIG-ATTEST

vedkommende

1/2080

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

Eier:

År 1981, 24. juni

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

~~Moss~~ ~~Moss~~

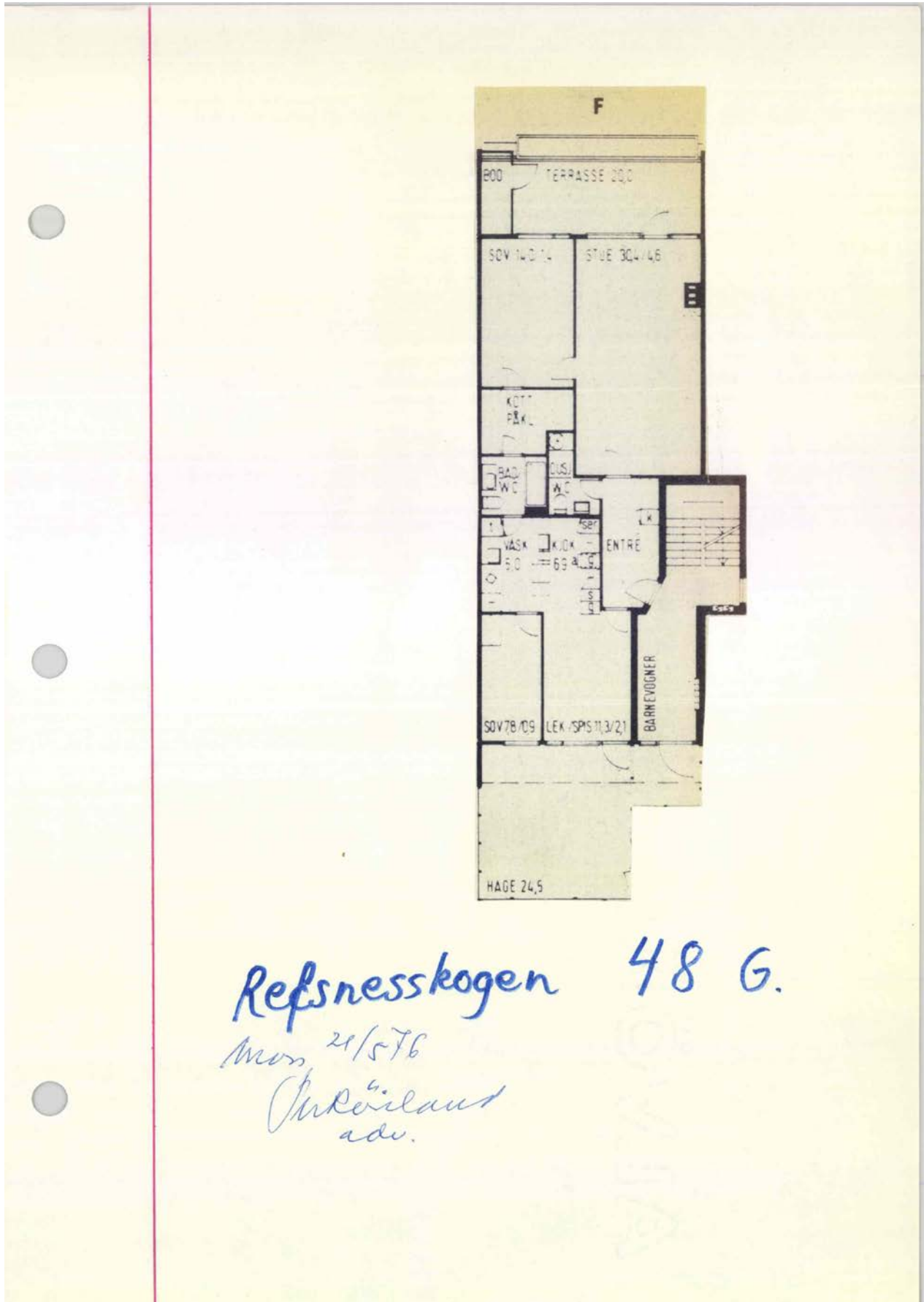
Bygningssjefen i Moss, den 25. juni 1981

Bjørn Sommer
Bjørn Sommer, avd.ing.

Erik Borg
Erik Borg

ANM.

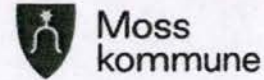
Vedrørende hellelegging på terrasser vises det til den midlertidige brukstillatelse.
Eventuell installasjon av ildsted må godkjennes av feiermester.



Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss
+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521



Doknr: 694591 Tinglyst: 27.06.2022
STATENS KARTVERK



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

Oppgradering av stikkledning i betong til plast

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

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

- rett til å bytte ut stikkledning av betong til rør av plast i forbindelse med etablering av vannledning til offentlig toalett i Refsnesbukta. Utbyggingen av rør til plast gjelder for trasé fra punkt 1 til 2 i vedlagt tegning av den aktuelle spillvannsledningen.
- rett til å koble seg på privat stikkledningen, og rett til å drifte og vedlikeholde det private ledningsanlegget fra tilknytningspunktet for avløp ved behov. Ledningen skal ikke overbygges, og Moss kommune må sikres adkomst for gjennomføring av normalt vedlikehold og eventuelle reparasjoner. Moss kommune har ansvar for egen ledning som går fra det offentlige toalettet til og med påkoblingspunktet på den private stikkledningen.
- og erklærer med dette solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og fornyelse av felles privat ledningsnett for vann og avløp fra tilknytningspunktet på kommunal hovedledning.

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

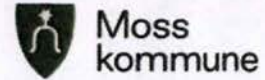
Denne erklæringen tinglyses på eiendommene. Tinglysingen kan ikke avlyses uten samtykke fra VA seksjonen ved Moss kommune.

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

Eiers navn med blokkbokstaver: THOR WOLLNER

Signatur: Org.nr: 974 248 890

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss
+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521



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

Eiers navn med blokkbokstaver: MORTEN HANSEN

Signatur: Morten Hansen Org.nr: 971 248 890

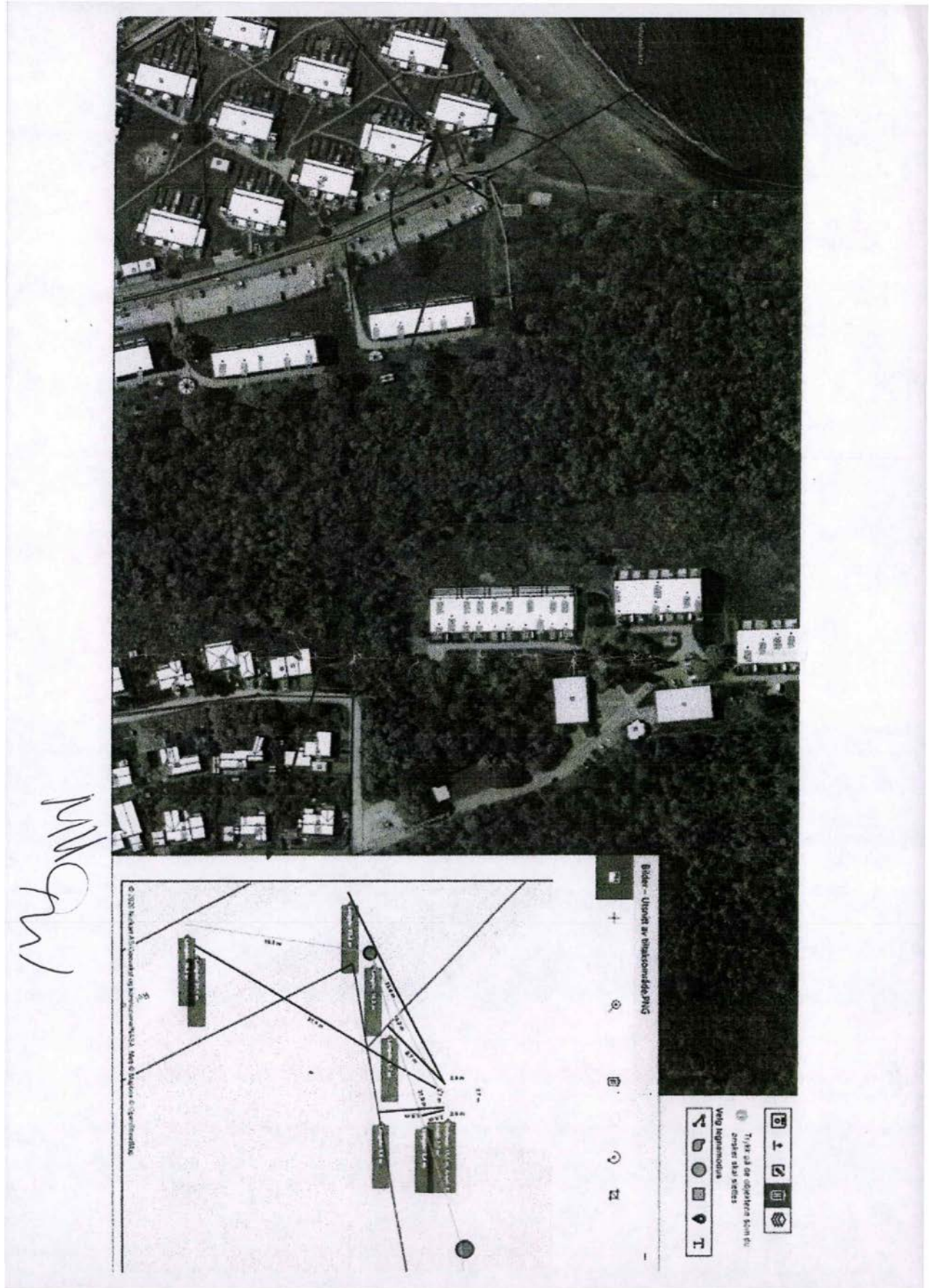
Eiendommens adresse: Moss kommune adr. Parsell nr. 29 Gnr: 1 Bnr: 2866

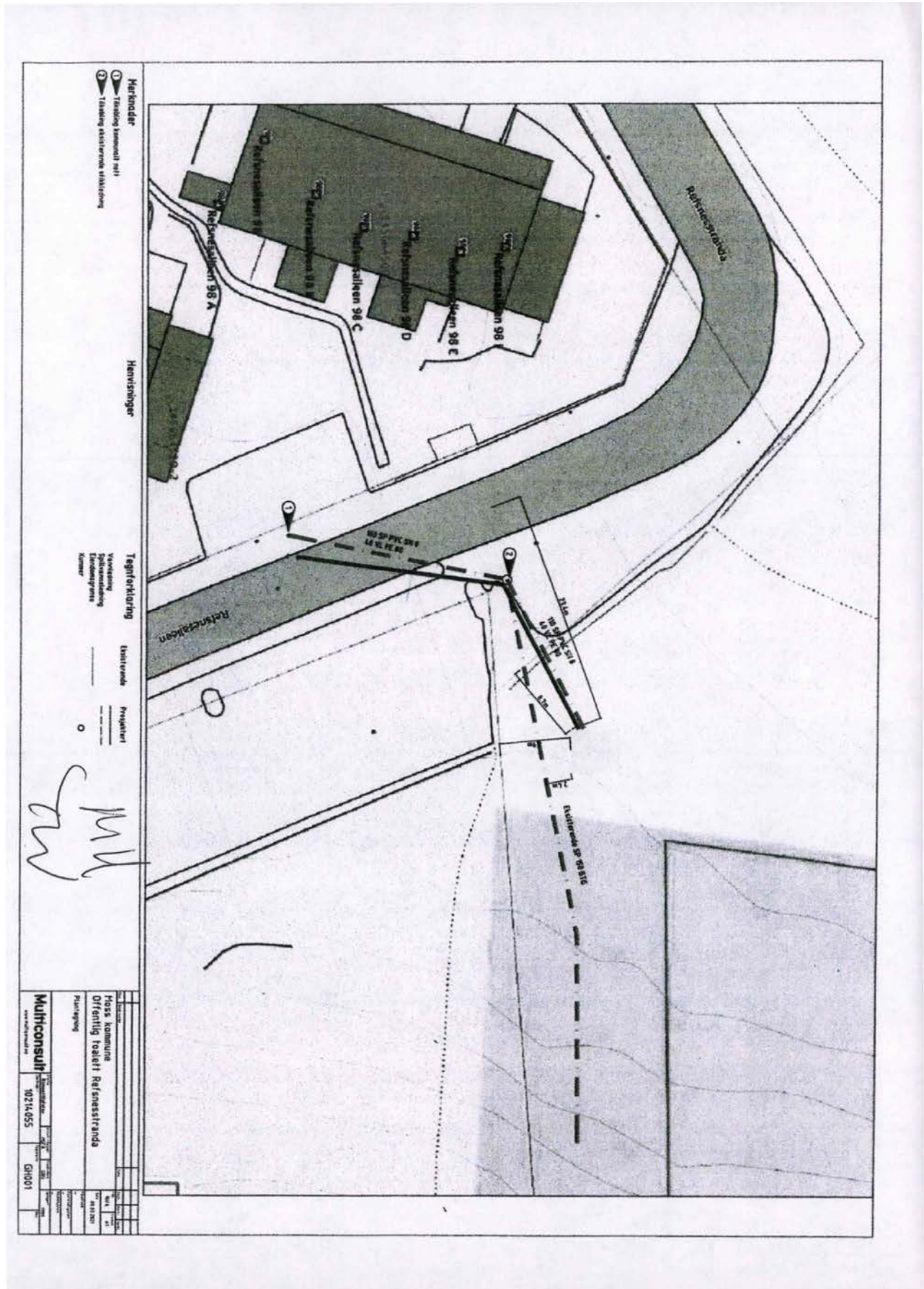
Eiers navn med blokkbokstaver: HANNE TOLLERUD

Signatur: Hanne Tollerud Org.nr: _____









Dok.nr 6744 Dagbokført 1/10 1975
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING.

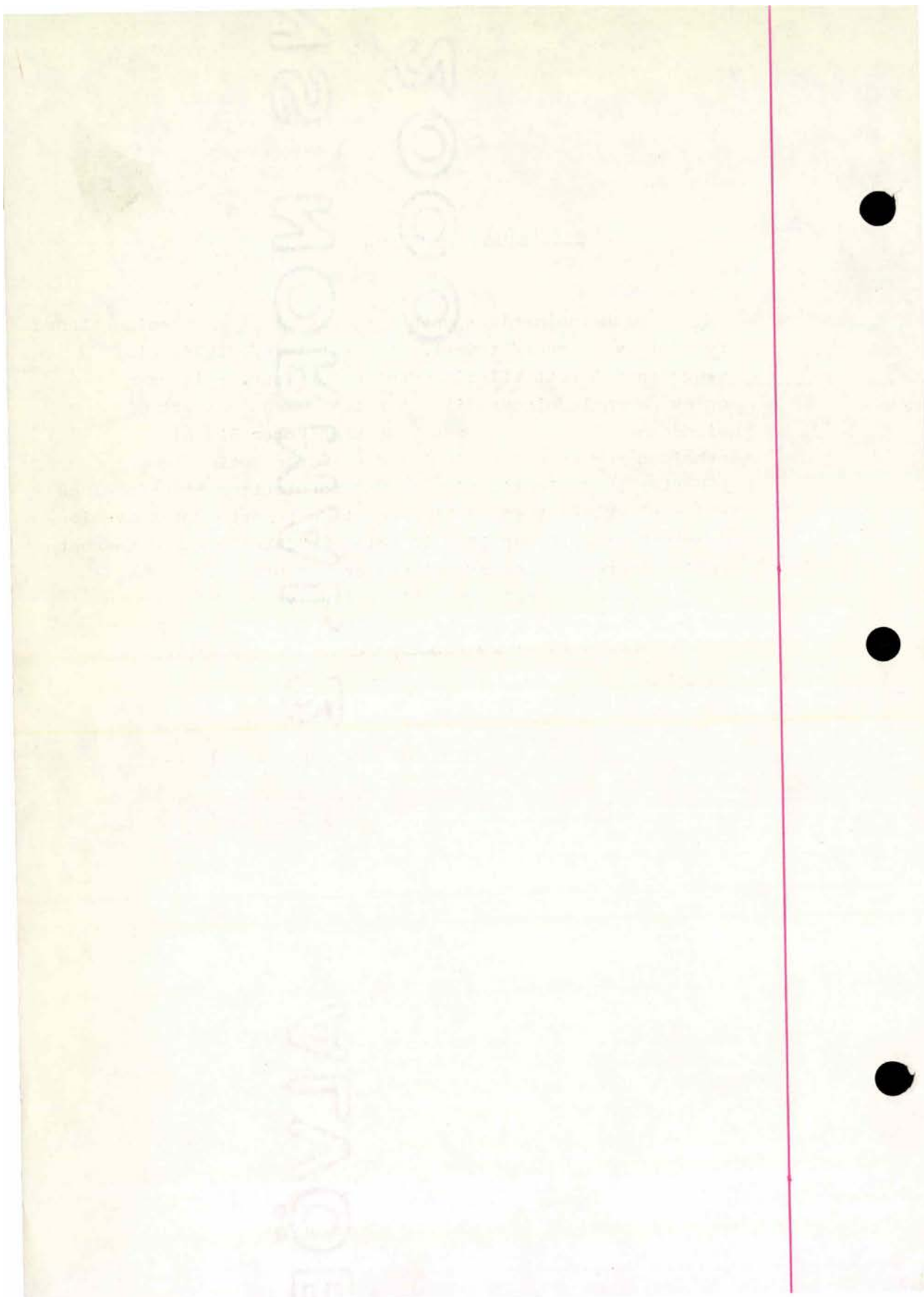
Barneinstitusjonen som er vist på reguleringsplanen for del av Refsnes/Utsynet, stadfestet 18/2 1974, gis vederlagsfri rett til tilknytning for vann, spillvann og overvannsledninger til det private ledningsnett på eiendommen Refsnes Terrasse, Refsnesskogen 32. Alle arbeider som er nødvendig i den anledning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

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

Den kan ikke avlyses uten Moss ingeniørvesens samtykke.

Moss den 18. september 1975.

JELØY FINANS A/S
Øystein Kase



Ifølge approbasjon av 24.2.1965 fra Det Kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartement:

BYGN JOURNAL NR. ⁴⁶⁹/₆₃

- 1 MARS 1965

SAK NR.

11.3.65

Reguleringsplan for Befanes.

V e d t e k t e r.

- § 1. På østsiden av Befanesalléen tillates nesten alle blokker som vist på planen, med ikke over 4 etasjer samt underetasje.
- § 2. På vestsiden av Befanesalléen skal bebyggelsen følge de boligtyper som er vist på planen, henholdsvis 1 og 2 etasjer. For 1 etasjes hus tillates enkelte utnyttet når terrenget gjør det mulig, jfr. vedtekt for Moss til bygningslovens § 104.B.
- § 3. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.
- § 4. Industri og verksteder tillates ikke.
- § 5. Busens farge må godkjennes av bygningsvesenet.
- § 6. Det gater og plasser skal gjerdens arenittetvis gjennomføres ensartet fortrinnsvis i form av beplantning.
- § 7. Unntak fra disse vedtekter kan tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Moss.

-----00000-----

Dok.nr. 8323 Dagbokført 18/10 1976

Refsnes Terrasse. MOSS SORENSKRIVEREMBEETE

SKJØTE

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

Refsnesskogen nr. 48 G, Moss

til EVA HANSEN Personnr. 250215

for kr. 243.850.- som er avgjort kontant.

Selveierseksjonen omfatter leilighet med kjellerbod og ideell andel av fellesrom i kjeller og 1/81 part av eiendoms grunn på 72.919.9 m² samt garasje-plass nr. 47 i garasjehus nr. 1

Selveierleiligheten og de ideelle andeler kan ikke skilles.

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

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

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

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

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

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

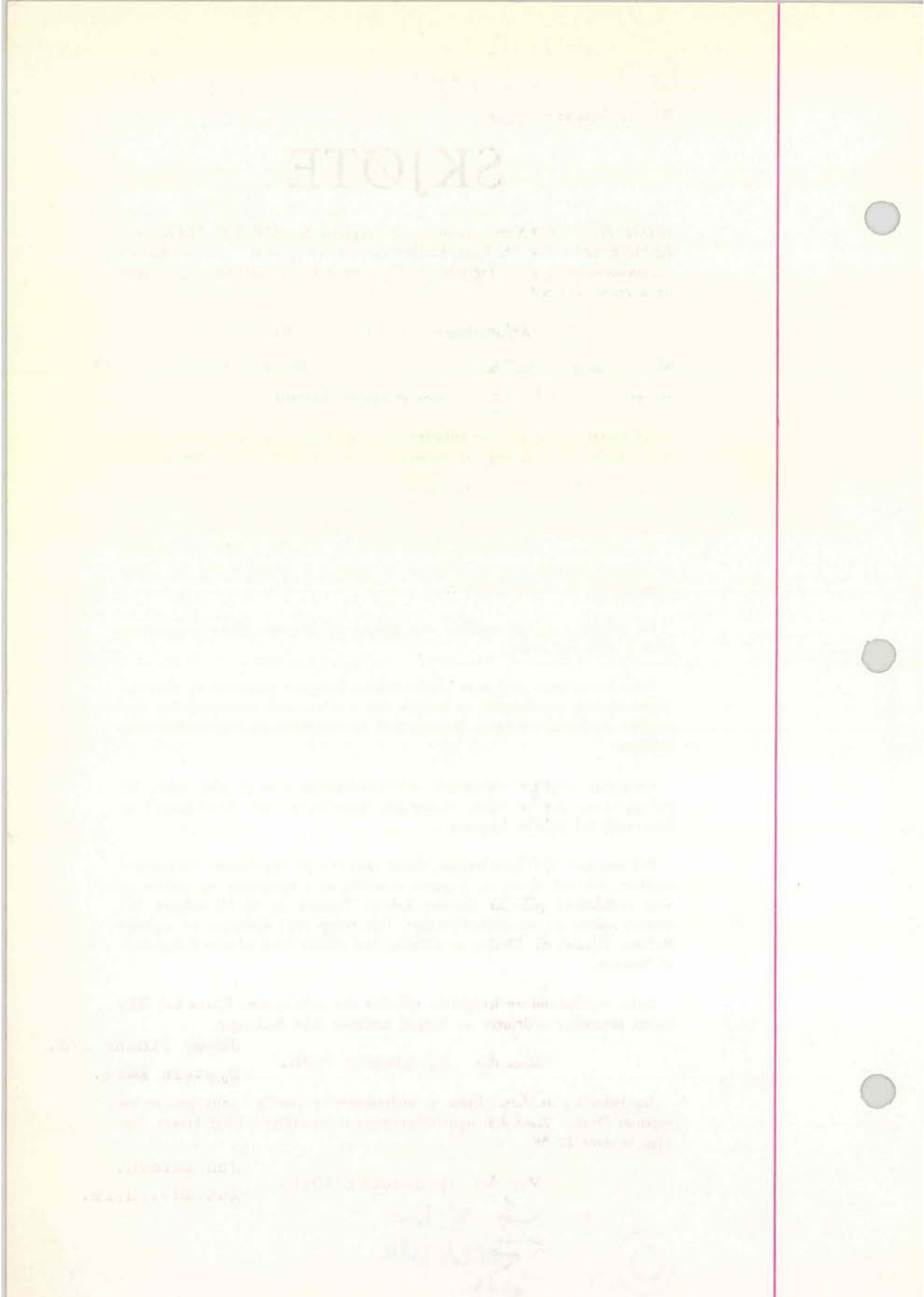
Moss den 5. oktober 1976. Jeløy Finans A/S.
Øystein Kase.

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

Moss den 5. oktober 1976. Jon Larsen.
Aut.adv.fullm.

Riktig gjengjort bekreftas: Jon Larsen.
Aut.adv.fullm.

Selveierleilighet
47 25.000,-



Nabolagsprofil

Refsnesskogen 48G - Nabolaget Varden/Refsnesskogen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Orkerød Linje 206	18 min 1.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	11 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	20 min 1.3 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	13 min 4.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	13 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

EVBox Refsnesalleen 75 null	18 min
Refsnesbanen Moss	20 min

«God avstand mellom husene. Ingen støy. Kort vei til sjøen og skogen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

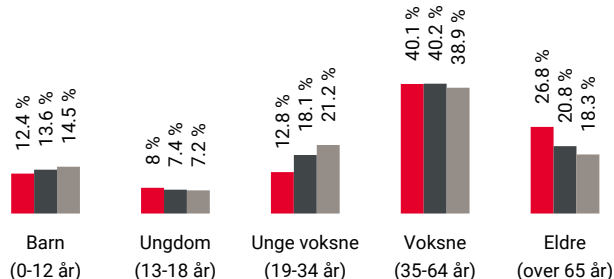
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Refsnesskogen	864	385
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ramberg barnehage (0-5 år) 62 barn	16 min 1.1 km
Refsnes barnehage (0-5 år) 52 barn	19 min 1.2 km
Trollskogen naturbarnehage (1-5 år) 68 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Refsnes PostNord	21 min 1.3 km
Coop Extra Jeløy PostNord	5 min 2.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 98/100



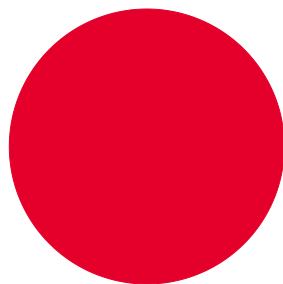
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

Moss tennisanlegg - tennishall	11 min	
Tennis	0.8 km	
Ramberg skole	15 min	
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
Lasses Gym	8 min	
Ditt Treningssenter	12 min	

Boligmasse



100% blokk

«Skog tvers over veien med flotte turstier og flott utsikt over fjorden fra Varden»

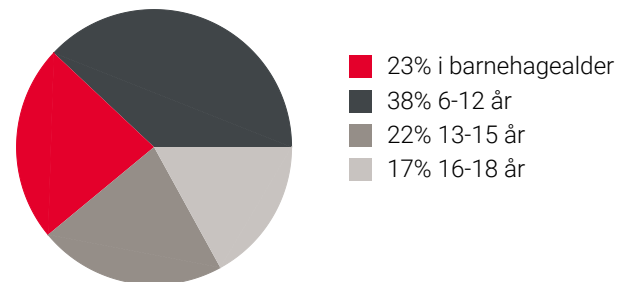
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Moss	12 min	
Vitusapotek Jeløy	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

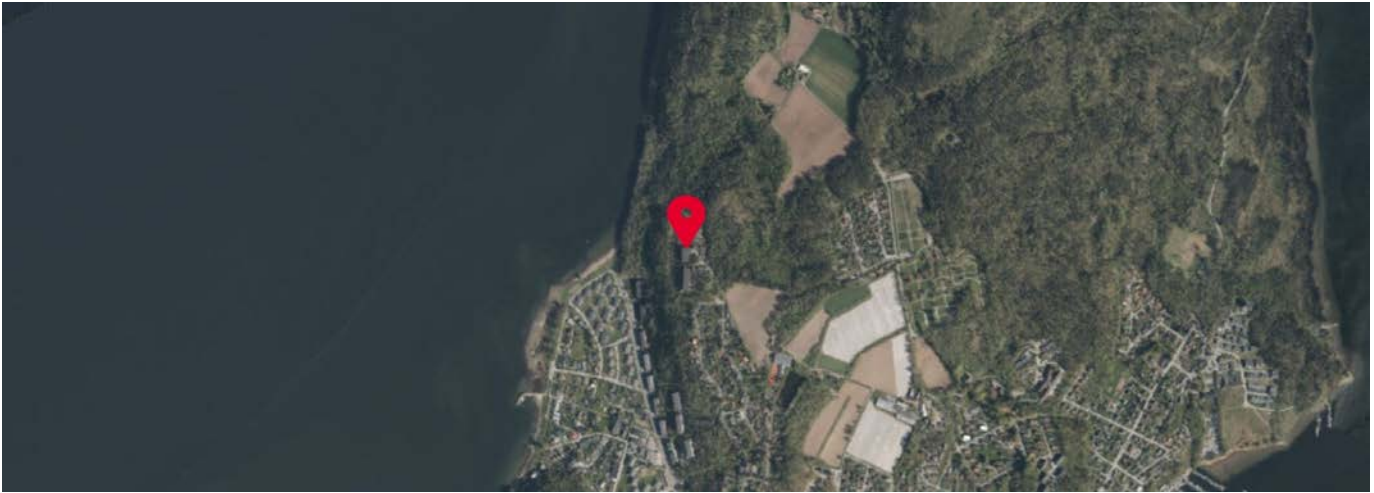
Varden/Refsnesskogen
Moss
Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Refsnesskogen 48G
1512 MOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Selfors EkelandTelefon: 402 23 840
E-post: tone.ekeland@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre