



PRIVATMEGLEREN
MOSS

GODSET 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Grunnkart

Seksjoneringstegninger

Servitutt

Utdrag fra seksjonering

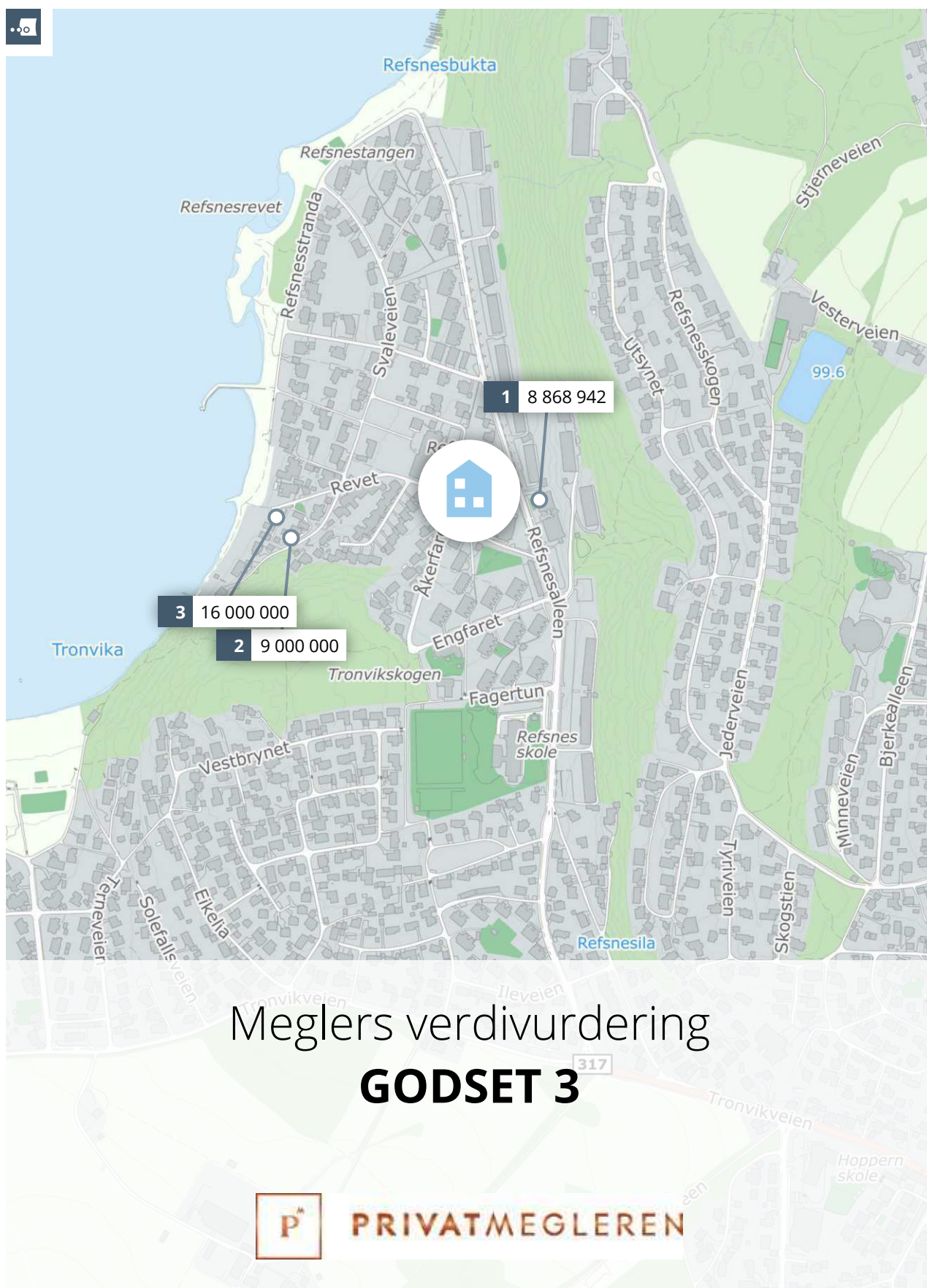
Reguleringsplankart

Regulering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 20.03.2026

Meglens verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglens verdivurdering. Eiendomsverdi og meglers er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglersforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglers: Andreas Karlsson.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Godset 3, 1518 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 1 BNR 3848 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS REFSNES 4

Verdivurdert til

10 500 000

12 325

Fellesgjeld

10 512 325

Totalt

93 029

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	6 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Byggeår	2018					

Fellesutgifter	6 542
Formue	35 881
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Refsnesalleen 43 B 141 m² 2000 4. etg 2 sov	06.05.2024	7 950 000	8 850 000	18 942	8 868 942	62 900
2 Revet 24 89 m² 2019 5 278 m² 2 sov	14.07.2022	8 950 000	9 000 000	0	9 000 000	101 124
3 Revet 30 0 m² 2019 5 278 m² 4 sov	03.02.2025	-	16 000 000	-	16 000 000	-

Godset 3 ligger svært attraktivt til på Refsnes, et av de mest ettertraktede områdene på Jeløy. Her er det først og fremst beliggenheten som setter rammen: vestvendt plassering, flott utsyn mot sjøen og fjorden, gode solforhold og den helt særegne nærheten til vannet. Fra eiendommen merkes sjøen ikke bare visuelt, men også gjennom lyden, luften og lyset som preger omgivelsene gjennom dagen. Stranden ligger kun ca. 300 meter unna, og det er kort vei til både sjøbad, rolige spaserturer og kvelder med solnedgang over Oslofjorden.

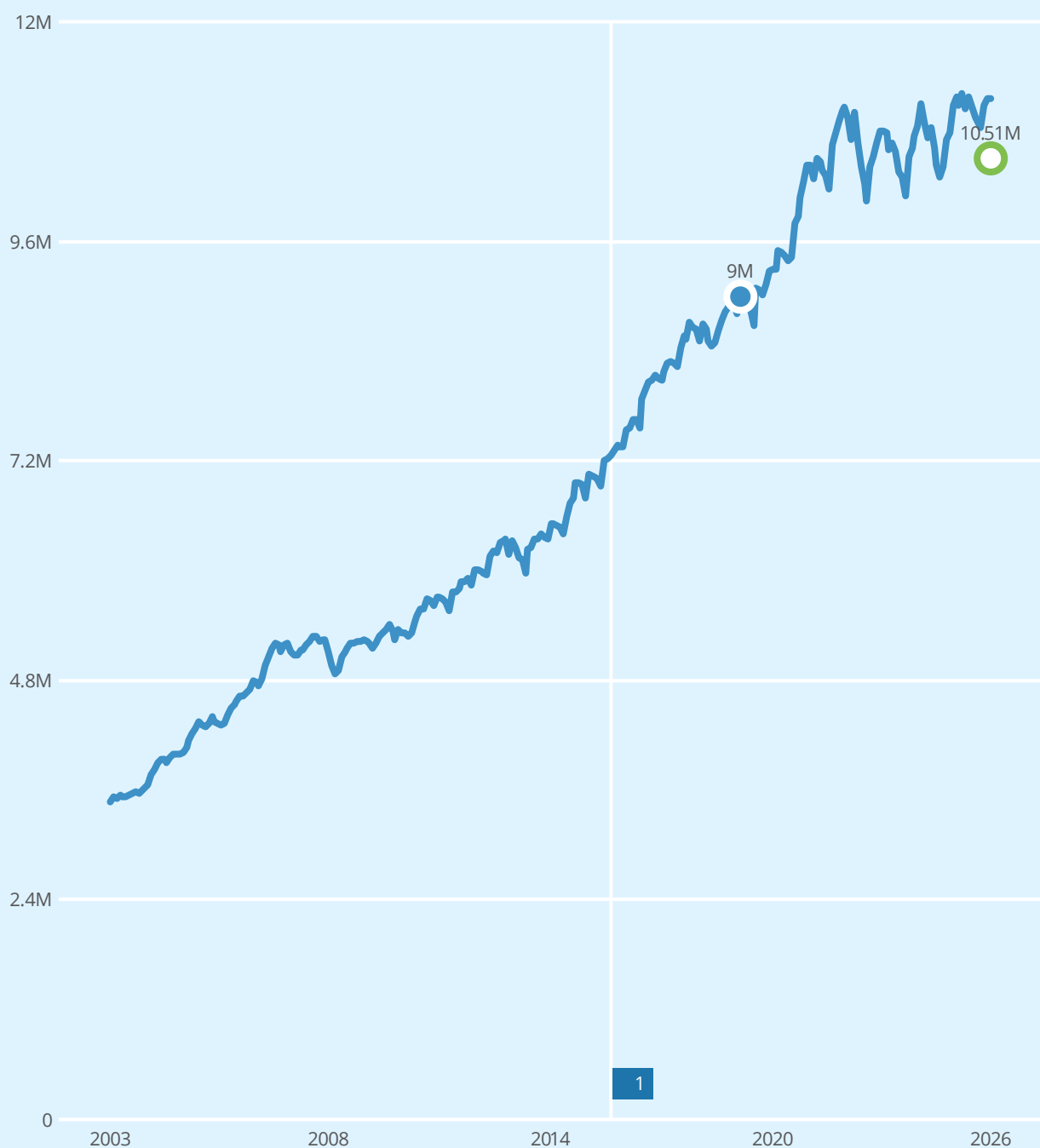
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselskere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

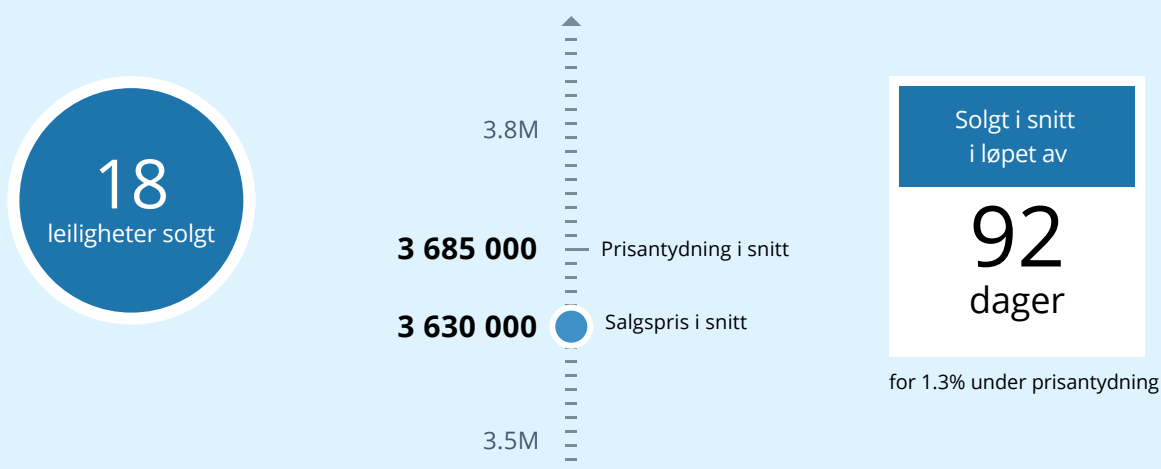
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
15.03.2019	29.08.2019	04.12.2019	9 000 000	9 000 000	0	9 000 000



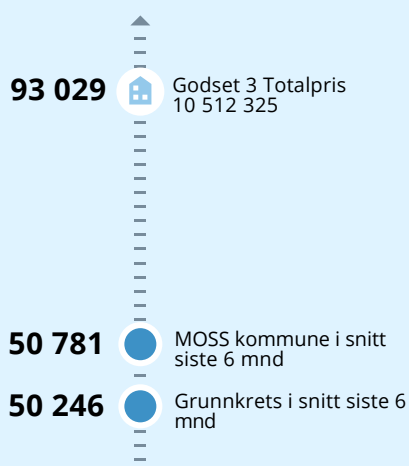
Leiligheter til salgs i 1518 MOSS nå



Leiligheter solgt i 1518 MOSS siste 6 mnd



Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Moss	
Oppdragsnr.	
116260041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Adolf Dammen	Ruth Terese Wiik Dammen
Gateadresse	
Godset 3	
Poststed	Postnr
MOSS	1518
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuge i dusj sone har TG 2. Denne vil bli utbedret før overtakelse av godkjent firma

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garantitiden ble det konstatert innsig av vann i garasje og teknisk rom. Er utbedret som garanti arbeid av utbygger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

i garasje. Ble utbedret i 2021/2022 som garanti arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I sameiets garasje. Er satt ut limfeller og følges opp av vaktmester og styret i sameiet.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tillufts vifte og avtrekks vifte med gjenvinner er byttet ut i 2023 og 2025 som garanti sak.

Arbeid utført av

Aktiv Ventilasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Defa elbil lader som tilhører leiligheten. Denne er koplet opp mot lade anlegg som tilhører Godset Sameie.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasje anlegg. limfeller og tiltak gjøres fortløpende.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jørgen dammen	d7f0e3edae036b972aa73 5431e590462bacd8a10	23.02.2026 07:50:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rut Therese Wiilk Dammen	c16993da5d854da81a7af5 7e31a54d2e9c3d685a	23.02.2026 07:53:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260041

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Godset 3
1518 MOSS
Gnr./Bnr.: 1/3848
Seksjonsnr. : 29
Moss kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 119 m²

Totalt bruksareal (BRA): 119 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.08.2025
Referansenummer	15074723
Meglerforetakets oppdragsnummer	30-0135/25
Hjemmelshaver/selger	Jørgen Dammen/Ruttherese Dammen
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Jørgen Dammen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	13.08.2025 18:51

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Godset 3
Postnummer/sted	1518 MOSS
Kommune	3103 - Moss
Gnr./Bnr.:	1/3848
Seksjonsnr.	29
Tomt	Eiet tomt: 3484 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2018		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Godset 1 & 3 beliggende på Jeløya, Moss kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet hellebelagte adkomstveier, gressområder, lekeapparater samt diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt takboks (omtalt som 5.etasje i denne rapporten) og to underetasjer med parkeringsanlegg. Støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner samt etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Fasader utført i stående trekledning samt fasadeplater. Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak med torv (takkonstruksjon ikke vurdert). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB38. Vinduer samt balkongskyvedører med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår utvendig kledd med beslag. Elektrisk solskjerming på samtlige vinduer og dører. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Oppvarming via vannbåren gulvvarme i alle rom utenom vaskerom/teknisk bod. Luft-til-luft varmepumpe plassert på vegg i 5.etasje. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på vegg i vaskerom/teknisk bod.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje samt 5.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis til takoverbygd svalgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom/teknisk bod samt stue/soverom i 5.etasje.

Utgang fra stue i 4.etasje til sydvendt balkong.

Adkomst til takterrasse fra 5.etasje.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i underetasje.

I tillegg disponerer leiligheten en bod plassert bak parkeringsplass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
5. Etasje	29			29	33
	Stue				Takterrasse
4. Etasje	84			84	13
	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom				Balkong
U1		6		6	
		Bod			
SUM	113	6		119	46
Total bruksareal: 119 m²					

Kommentar til areal

På fremlagte plantegninger og godkjenninger er 5.etasje omtalt som takboks og vinterhage. I denne rapporten er det omtalt som 5.etasje med stue/soverom grunnet det er det den fremstår som på befaringstidspunktet.

Takterrassen er oppmålt til 33 m² (TBA).
Balkongen er oppmålt til 13 m² (TBA).

Boden i garasjeplan er oppmålt til 6 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 109 m² P-ROM og 4 m² S-ROM (BRA-i). S-rom består av vaskerom/teknisk bod med tilstøtende innervegger.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys samt stikkontakt på vegg. Vegghengt skap for oppbevaring. Dusjhjørne med glassdører og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling tilkoblet ventilasjonsanlegg.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	 Innfelte/gjennomgående installasjoner	Stikkontakt ved vask er løs og bør festes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Overflater vegger	Det er registrert sprek/riss i flisfuge i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Det er ikke kjent om det er skader/svekkelser videre inn i membranen. Det er kun utført lokalt fuktsøk i dusjsonen.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke utført grunnet teknisk installasjon/vannrør i vegg mot våtsonen. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser utslag i området ved sprek/riss i dusjsonen som ikke helt kan utelukke at det er fukt i veggen/etasjeskilleren. Lokal utbedring kan vurderes.

Våtrom - Vaskerom/teknisk bod

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater utført i glatte malte flater. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Malte flater samt glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter. Integrert komfyr og nedfelt platetopp med komfyrvakt. Ventilator på vegg tilkoblet ventilasjonsanlegg. Integrert kjøleskap med frysedel. Integrert dampovn/mikrobølgeovn i høyskap. Integrert oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper etablert i underskap.

Oppgraderinger:

Seksjon med dampovn/mikrobølgeovn og skuffeseksjoner med benkeplate av marmor etablert i 2020.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- samt himlingsflater utført i glatte malte flater. Hvite ett-speils innerdører med dempelist. Skyvedørsgarderobe på soverom og i gang. Høyskap med integrert vinkjøl plassert ved garderobeskap i gang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk/knepping i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
--	-----------------	---

Innvendige trapper

Innvendig spiraltrapp av tre med rekkverk av tre. Trappen har åpne trinn.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

	Innvendige trapper	Spiler i rekkverket er noe løse og "rasler" ved bruk av trappen. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--------------------	--

Etasjeskiller - 5. Etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Største målte avvik er målt til 3 mm i lengderetningen og 3 mm i bredden.

Etasjeskiller - 4. Etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue/kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Største målte avvik er målt til 3 mm i lengderetningen og 3 mm i bredden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i vegg på vaskerom. Oppvarming via vannbåren gulvvarme i alle rom foruten vaskerom/teknisk bod. Fordelerskap for vannbåren gulvvarme plassert i vegg på vaskerom samt i 5. etasje. Luft-til-luft varmepumpe plassert på vegg i 5. etasje. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på vegg i vaskerom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg på vaskerom. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB38. Vinduer samt balkongskyvedører med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår utvendig kledd med beslag. Elektrisk solskjerming på samtlige vinduer og dører.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra 5. etasje til takterrasse. Gulvflater belagt med terrassebord av komposittmateriale. Rekkverk av glass samt stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,12 meter. Utelys, stikkontakt samt elektrisk markise.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong. Bærende konstruksjoner av betong. Gulvflate belagt med terrassebord av komposittmateriale. Rekkverk av glass og stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,12 meter. Utelys, stikkontakt samt elektrisk markise.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. Håndslukker i tillegg til sprinkleranlegg.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Takhøyder er målt til ca 2,50 i 4. etasje og ca 2,36 meter i 5. etasje.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er fremlagt plan- og fasadetegninger fra salgsprospekt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt faktura for påbygg av kjøkken datert 07.12.2019. Faktura for el-bil lader er fremlagt datert 04.08.2022. Faktura for elektrikerarbeider er fremlagt datert 26.03.2020
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæringer med følgende arbeidsbeskrivelser: 24.03.2020: "Opplegg til nye lampepunkter og stikk i 4 og 5etg. Se Sluttkontroll. Lampepunkter over spisebord, kjøkkenbenk, og stuebord. Stikk på terrasse 4 og 5etg, stikk for vinskap 4etg og arbeidsstikk 5etg." Samvarserklæring for nyanlegg er tilgjengelig i sikringsskapet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ifølge selger er det ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 09.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap vannbåren varme 5. Etasje]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Sluk takterrasse]



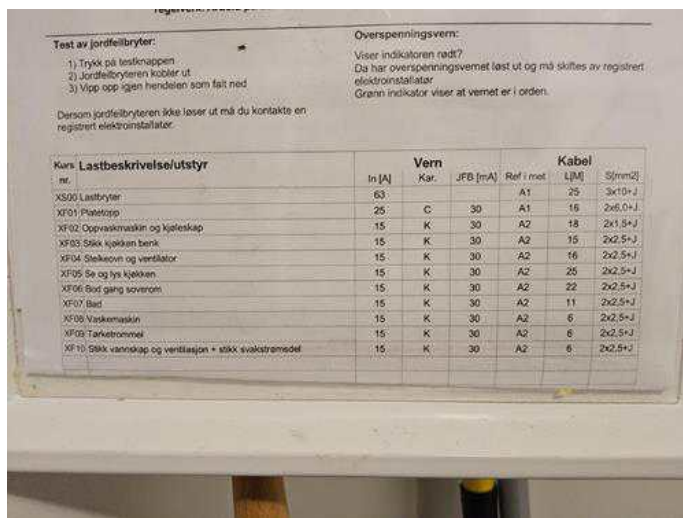
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Overflater vegger - [Sprekk/riss flisfuge dusjsone]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk vaskerom/teknisk bod]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordeleskap vaskerom/teknisk bod]

Deres ref.: 30250135

Vår ref.: 56-02-29, Heidi Pedersen

Moss, 11.08.2025

SAMEIET GODSET 1&3, SNR. 29, GODSET 3, 1518 MOSS

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 29 i Sameiet Godset 1&3, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:

Gnr. 1, Bnr. 3848, Snr. 29 i Godset 3, 1518 MOSS.

Sameiet:

Sameiet Godset 1&3, org.nr. 921987056. Styreleder Ove-Johnny Velle, styreleders e-post: ove.johnny.velle@vy.no.

Seksjonseier(e):

Dammen, Jørgen og Ruth Terese Wiik Dammen er registrert som eier(e) i vårt register. Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 6 542,00 per måned. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:

Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2024 er:

- | | |
|------------------------|--------|
| • Andel fellesgjeld(*) | 12 325 |
| • Andel formue | 35 881 |

- * Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:

Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:

Sameiet er forsikret i Storebrand Forsikring AS, polisenr. 4790475. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Andre opplysninger:

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, felles strøm, oppvarming, serviceavtaler teknisk anlegg, bygningsforsikring, regnskapsførsel, revisjonshonorar, godtgjørelse til styret, vedlikehold uteområde, vaktmestertjenester, renhold

Det kreves ikke styregodkjennelse for nye eiere i sameiet, men styret skal informeres skriftlig om eiendomsoverdragelser og leieforhold.

Dyrehold er tillatt i sameiet under forutsetning av at det før anskaffelse inngås en egen husdyrerklæring. Se punkt 6. i husordensreglene om Dyrehold.

Det er ingen kjente varsler vedrørende reguleringsplan/byggearbeider.

Ligningsverdi må opplyses av selger, da dette ikke er opplysninger vi besitter.

Omkostninger:

Boligopplysninger kr. 2 550,- inkl. mva.

Eierskiftegebyr kr. 6 570,- inkl. mva.

Med vennlig hilsen

Sameiet Godset 1&3

Heidi Skarsem Pedersen

Regnskapsfører

Tlf: 93202356

VEDTEKTER FOR SAMEIET GODSET 1&3

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Godset 1&3 (heretter Sameiet) har forretningskontor i Moss kommune.

Sameiet består av til sammen 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen g.nr. 1, b.nr. 3848 i Moss kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. Hver sameier har rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Alle seksjoner skal ha adkomst til sine seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. I vårt sameie har vi ladesystemet «Salto», med Defa/CloudCharge som baksystem. Beboere som ønsker installert ladestasjon, må derfor kjøpe denne via sameiets samarbeidspartner for leveranser av elektrotjenester. Andre løsninger vil ikke være mulig å installere. Sameiet har også en vedlikeholdsavtale for tilsyn og kontroll av anlegget.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare

dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene indeksreguleres.

Felleskostnader til forretningsførsel, revisjon og forsikring av sameiets bygning, skal fordeles på både nærings- og boligseksjonen etter sameiebrøken. Øvrige felleskostnader skal bæres av boligseksjonene alene, og fordeles mellom dem etter boligseksjonenes sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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 eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre

vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes skriftlig til styret. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Ved eierskifter påløper det et gebyr for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene er regulerbare og reguleres i avtale mellom sameiet og forretningsfører.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst en leder, fire styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE/MANDAT

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 har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

- Valg av styremedlemmer.

§ 12 MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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 ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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 en 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 seksjonseierne.

§ 13

STEMME - OG MØTERETT PROTOKOLL.

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38 .
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser (solskjerming), endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



SAMEIET GODSET 1 & 3

Ordensregler Sameiet Godset 1&3

Innhold

§1. Formål og omfang	2
§2. Aktiviteter og støynivå	2
§3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer	2
§4. Fellesarealer	3
§5. Kjøring og parkering	3
§6. Dyrehold	4
§7. Brannvern	4
§8 Endring av fasaden	5
§9 Postkasseskilt.....	5
§10 Spyling av balkong.....	5
§11 Vasking av bil	5
§12. Overtredelse av ordensreglene – sanksjoner.....	6
§ 13. Utleie av egen seksjon.....	6
§14 Endring av husordensregler	6
Vedlegg #1 Regler for husdyrhold.....	7
Vedlegg #2 Husdyrerklæring	8

§1. Formål og omfang

Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Ordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre orden, ro og hygge i hjemmet for alle.

§2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet klokken 07:00 til 20:00 på hverdager. Lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00. Søndag ivaretas helgedagsfreden og ingen støyende arbeid tillates denne dagen.

§3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i boligen. Boligeier må for egen regning sørge for desinfeksjon i egen leilighet.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong og terrasse.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Eierne av enheten har ansvar for å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eierne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og utearealer, som å sette opp plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe, innglassing av balkong/veranda, flagg, pergola eller lignende. Oppdatert reglement for montering av varmepumpe ligger tilgjengelig i Lettstyrt.

§4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da slikt kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Søppelanlegget er kun beregnet til husholdningsavfall. Det oppfordres til ikke å kaste glass etter kl. 20:00 grunnet støyen dette skaper for sameiets beboere nær søppelcontainerne og hotellets gjesterom rett over veien. Farlig avfall må leveres på godkjent sted.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Fasade, yttervegg, tak, gang, svalgang og lignende er fellesarealer. Beboerne kan ikke montere noe på disse eller lagre gjenstander der. Det er tillatt med blomsterkrukker, lykter og annet pynt om dette plasseres inn til vegg langs svalgangene.

Sykler plasseres i sykkelstativ i parkeringsgarasjen. Grunnet brannfare er det ikke tillatt å lade batteri til el-sykler, el-sparkesykler, bil, motorsykler / moped ol i parkeringsgarasjen.

Fellesdører skal alltid være låst. Dørene i trappegangene skal lukkes for å hindre varmetap.

Utendørs beplantning, gjerder, leegger og eventuelt annet må ikke settes opp uten samtykke fra styret. Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse, men må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

§5. Kjøring og parkering

Bilkjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

De som er tildelt garasjeplass tar først i bruk denne før fellesparkeringen ute benyttes. Parkeringsplassen nedenfor Kiwi-bygget disponeres ikke av sameiet.

220 V stikkontakter i bakkant av parkeringsplassene i parkeringsgarasjen skal ikke benyttes til faste installasjoner slik som fryseboks/skap, ladere ol. da det elektriske anlegget i parkeringsgarasjen ikke er dimensjonert for at den type bruk praktiseres av flere samtidig.

Disse kontaktene er beregnet til sporadisk bruk for kortvarig støvsuging, behov for arbeidslys, strøm til el-verktøy ol.

Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker i parkeringsgarasjen, ei heller annet brannfarlig materiale.

Biloppstillingsplassene i parkeringsgarasjen skal ikke benyttes til lagring av sykler, biltilbehør, kasser og kartonger.

Som et brannreduserende tiltak, samt for å redusere muligheten for utbredelse av skjeggkre oppfordres det sterkt til å unngå å benytte pappkasser og pappkartonger til lagring i boder.

§6. Dyrehold

Dyrehold (katt/hund/fugl) er tillatt i sameiet, men under forutsetning av at det før anskaffelse er gjort en henvendelse til styret for å inngå en egen husdyrerkklæring som beskriver regler for husdyrhold i sameiet (se vedlegg #1 og #2). Reptiler er ikke tillatt i sameiet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig til styret.

§7. Brannvern

Ved feil på røykvarslere skal vaktmester kontaktes snarest.

Det skal være brannslukkingsapparat i hver etasje, plasseres lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslukningsapparatet skal enten byttes hvert 5 år eller gjennomgå service og trykktest hvert 5 år. Vaktmester kontaktes ved behov for service.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.

Er man uheldig og skader en sprinkler i taket slik at denne løser ut overrislingsanlegget, sett snarest inn splint i utløst sprinkler for å redusere vannskade. Vaktmester tildeler på forespørsel splinter og demonstrerer montering av splint i sprinkler.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Dette gjelder både ved grilling på balkonger, uteplasser og fellesarealer. Grilling må skje med gass eller elektriske griller. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill på grunn av røyk og brannfare. Dette gjelder for alle fellesområder, inkludert balkonger, terrasser og plen. Gassflasker kan oppbevares på balkong og terrasser, men ikke i svalgangene.

§8 Endring av fasaden

Endring av fasaden, som for eksempel med solavskjermingsprodukter eller demping av innsyn skal godkjennes av styret. Det er tillatt for sameiere med ettermontering av screens på vinduer under forutsetning at det monteres samme type og med samme farge som på resten av bygget.

Det er tillatt å installere markiser, men da installeres slik at den medfører minst mulig ulempe for øvrige seksjoner, eks. ved avrenning. Det er anbefalt å bruke Markisemannen. Markisestoff med farge nummer 338937. Screen med farge nummer 108118.

Montering av pergola er kun tillatt etter styregodkjenning, nabovarsler uten innsigelser og eventuelt vedtak fra kommunen. Braketter og armer i metall skal være i fargen grå (tilsvarende som på bygget). Foliering av verandarekkverk holdes i samme farge, lys ensfarget frostet, for å oppnå et enhetlig utseende på byggene.

All ettermontering av solskjermingsprodukter skal skje av sakkyndig personell, og slik at fasaden ikke skades eller forringes. Seksjonseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold eller skader som installasjon av solskjermingsprodukter måtte påføre fasaden. Ansvaret påhviler seksjonen ved eventuelt eierskifte.

Fastmontert utelampe utover det som er montert av utbygger er ikke tillatt. Antenner eller andre faste installasjoner på fasaden er ikke tillatt. Endring av utvendige farger er ikke tillatt.

§9 Postkasseskilt

Hver seksjonseier plikter å påse at postkasse og dørklokken er utstyrt med navn på beboer(e). For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet for både beboere og besøkende, er det bestemt at alle postkasser og dørklokker skal merkes i samme stil. Styreleder kontaktes for bestilling av navneskilt. Postkasseskilt bestilles hos Posten.

§10 Spyling av balkong

Vasking og spyling av balkong skal ikke skje med høytrykksspyling, men med vannslange uten munnstykke med lite trykk, slik at beboer under ikke får problemer med vann fra etasjen over.

§11 Vasking av bil

Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets eiendom.

§12. Overtredelse av ordensreglene – sanksjoner

Overtredelse av ordensreglene gir styret rett og plikt til påtale. Dersom muntlig advarsel fra styrets leder ikke bidrar til at pålegg etterkommes, vil det bli meddelt skriftlig advarsel.

Blir skriftlig pålegg ikke etterkommet, og seksjonseier fortsatt misligholder sine plikter overfor sameiet, betraktes misligholdet som vesentlig etter eierseksjonsloven.

Dersom styret konstaterer vesentlig mislighold, kan seksjonseier pålegges å selge seksjonen slik det er bestemt i eierseksjonsloven. Er misligholdet av en slik art som beskrives i eierseksjonsloven, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Slikt mislighold gjelder fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

§ 13. Utleie av egen seksjon

Ref. sameiets vedtekter § 6. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

§14 Endring av husordensregler

Endring av ordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt. Eventuelle forslag til endringer må være styret i hende senest tre uker før årsmøte.

Sameiet Godset 1&3

Styret v/leder, Odd Audun Ringe

13. mars 2023

Vedlegg #1 Regler for husdyrhold

REGLER FOR HUSDYRHOLD

§1 Anskaffelse av husdyr

Før man skaffer seg husdyr (hund/katt/fugl) skal styret kontaktes. Alle husdyreiere skal underskrive en egen «Husdyrerkjøring».

§2 Husdyrhold

Enhver husdyreier forplikter å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere i Sameiet Godset.

§3 Lufting av husdyr

- Båndtvang gjelder uinnskrenket på Sameiets område.
- Hvis dyret gjør fra seg på Sameiets område, skal avføringen fjernes av eier umiddelbart.
- Små barn skal ikke alene ha ansvar for husdyr.

§4 Overtredelser

Alle Sameiets beboere har rett til å påse at disse regler overholdes.

Ved overtredelse har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra Sameiets område.

Husdyrreglene er en del av «Husordensreglene» for Sameiet Godset og ved brudd på dem kan de samme forføyninger treffes som ved brudd på «Husordensreglene»

Vedlegg #2 Husdyrerklæring

HUSDYRERKLÆRING

NAVN: _____ Leilighet.: _____

Denne Husdyrerklæring er ment å fremme et humant og ansvarsbevisst husdyrhold. Dersom reglene for husdyrhold overholdes, vil det skape et godt naboforhold i Sameiet Godset 1&3.

Undertegnede husdyreier plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende bestemmelser for husdyrhold i Sameiet Godset 1&3, og å overholde disse.

Jeg er kjent med at det til enhver tid er båndtvang på området.

Eventuelle konflikter mellom husdyreier og beboer i Sameiet må rapporteres styret.

Moss, den

For styret i Sameiet Godset 1&3

Husdyreier

SAMEIET GODSET 1&3

Org.nr. 921 987 056

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte, 27. mars 2025.

TID: Torsdag 27. mars kl. 18.00

STED: Hotell Refsnes Gods, møterom «Vanity Fair»

DAGSORDEN:

1. Konstituering
 - A. Godkjenning av innkallingen
 - B. Opplysning om antall møtende og antall fullmakter
 - C. Valg av møteleder
 - D. Valg av protokollfører og en seksjonseier til å undertegne protokollen
 - E. Godkjenning av dagsorden
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap 2024 med revisors beretning
4. Budsjett 2025
5. SAKER:
 - A. Forslag til vedtektsendring:
Paragraf §2 Organisering av sameiet og råderett.
Styret foreslår å endre avsnitt 2 i § 2 grunnet en lovendring som tredde i kraft i 2021
 - B. Forslag til vedtektsendring:
Paragraf § 7 Styret -Styrets sammensetning
 - C. Etablering av vedlikeholdsfond
 - D. Fellesforslag fra seksjonseierne Laila Davidsen og Randi R. Bredal
Vedlikehold av tujahekk og mosevekst på heller/terrasse
6. Valg i henhold til vedtektene (med forbehold om at styrets forslag til endring av § 7 vedtas):

Styremedlem Lise Wensberg: Tar ikke gjenvalg.
Styremedlem Harald Torgersen: Gjenvalg 2 år.
Anne-Marie Fromreide: Foreslås som nytt varamedlem til styret: 2 år.

Rett etter årsmøte vil det bli sameiermøte hvor andre saker kan diskuteres.

Moss 14. mars 2025
Sameiet Godset 1&3
v/styreleder Ove-Johnny Velle

SAKER:

A. Forslag til vedtektsendring:

Paragraf §2 Organisering av sameiet og råderett.

Styret foreslår å endre avsnitt 3 i § 2 grunnet en lovendring som trådte i kraft i 2021, Ny tekst i avsnitt 3 blir som følger:

Retten til å lade elbil og ladbar hybridbil er lovfestet. I henhold til eierseksjonsloven § 25 a har beboerne rett til å få installert ladere for elbil eller ladbar hybridbil. Kostnadene for selve laderen og installasjonen dekkes av seksjonseieren. Seksjonseiere har som utgangspunkt rett til å lade bilen sin på sameiets eiendom. Seksjonseieren må imidlertid søke styret om tillatelse, men styret kan kun avslå søknaden dersom det foreligger en saklig grunn. Beslutningen ligger hos styret, og årsmøtet kan kun nekte dersom det finnes en saklig grunn. Dette betyr at et flertall på årsmøtet ikke kan vedta at det ikke skal etableres lademuligheter i sameiet.

Sameiet har inngått en avtale med en samarbeidspartner for levering av ladere og vedlikeholdsavtale for tilsyn og kontroll av anlegget. Seksjonseiere som ønsker å installere ladestasjon, må derfor kjøpe denne via sameiets samarbeidspartner.

Kostnadene for installasjon av strøm til elbil-ladere på parkeringsplassene betraktes som en fellesutgift og dekkes av sameiet. Det gis ingen unntak for de som ikke har bil eller elbil, så lenge de har eller kan få en parkeringsplass.

Styrets forslag til vedtak: Ny tekst til godkjennes i sin helhet. (2/3 flertalls krav)

B. Forslag til vedtektsendring:

Paragraf § 7 Styret

Styret ønsker også å endre Paragraf § 7 om styrets sammensetning, å redusere styret med en person. Dette fordi det er svært krevende å få valgt inn hele 6 personer til styret når det kun er 30 seksjoner å velge fra, spesielt når seksjonseiere også er med i Sameiet sin Vaktmestergruppe og Hagegruppe. At 1/5 av seksjonseierne skal sitte i styret er derfor nesten ikke mulig å oppnå. I tillegg er det store forventninger til leveranse og engasjement til de som blir valgt inn i styret i forhold til oppgaver, ansvarsområder, praktiske gjøremål og som er tillagt det enkelte styremedlem. Å få styremedlemmer med nødvendig kompetanse til å utføre forventede oppgaver er blitt krevende.

Forslag til ny tekst:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst en leder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Varamedlem møter fast i styremøtene.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets forslag til vedtak: Ny tekst godkjennes i sin helhet (2/3 flertalls krav)

C. Etablering av vedlikeholdsfond

Styret ser at vedlikeholdsbehovet i Sameiet øker etter som årene går. For å slippe og ta opp lån eller brått øke fellesutgiftene betydelig om hendelser skjer som gir Sameiet store utgifter (heis, bygningsmasse, utstyr i teknisk rom, varmepumpe, sprinkleranlegg ol) har styret vedtatt å fremme for årsmøte forslag om å etablere et vedlikeholdsfond. Styret har derfor forberedt etablering av vedlikeholdsfond basert på eierbrøken som vil gi et ekstra påslag i de månedlige fellesutgiftene til hver enkelt seksjon. Trekk til vedlikeholdsfondet er allerede iverksatt over for næringsseksjonen fra 1.1.2025 med kr. 300,- pr. mnd. etter inngått avtale med eier.

Styrets forslag til vedtak:

Det etableres et vedlikeholdsfond med månedlig trekk som påslag i fellesutgiften i henhold til vedlagt tabell basert på sameiebrøken. Oppstart 1. mai 2025

Avsetning kr. 100.000 pr. år til fremtidig vedlikehold, fordeling pr. brøk					kr 100 000,00	
56 Sameiet Godset 1&3						
Eiendomskode	Fornavn Eier	Etternavn Eier	Eiendomsadresse	Areal	Vedl.holds kostnad pr. mnd	
56-01-01	Odd Audun	Ringe	Godset 1	73	kr	200
56-01-02	Aud Brita	Olsen	Godset 1	72	kr	198
56-01-03	Terje	Gorm	Godset 1	51	kr	140
56-01-04	Cesilie	Kløfsrud	Godset 1	51	kr	140
56-01-07	Marianne	Skjølberg	Godset 1	150	kr	412
56-01-08	Mette Irene	Stubberud	Godset 1	101	kr	277
56-01-09	Irene Johanne	Olsen	Godset 1	100	kr	274
56-01-10	Bent	Høien	Godset 1	115	kr	316
56-01-11	Terje	Flo	Godset 1	98	kr	269
56-01-17	H4P LLC		Godset 1	136	kr	373
56-01-18	Bjørn Svendsen	Fromreide	Godset 1	111	kr	305
56-01-19	Wenche Oline	Alnes	Godset 1	115	kr	316
56-01-20	Knut Thorvald	Larsen	Godset 1	104	kr	285
56-01-25	Camilla Marina	Kløfsrud	Godset 1	160	kr	439
56-01-26	Rune	Madsen	Godset 1	151	kr	414
56-01-27	Mona Corneliussen	Storvik	Godset 1	124	kr	340
56-02-05	Bjørn	Aamold	Godset 3	69	kr	189
56-02-06	Tone Elin	Erland	Godset 3	99	kr	272
56-02-12	Pål	Wensberg	Godset 3	133	kr	365
56-02-13	Jan Petter Hedemann	Larsen	Godset 3	82	kr	225
56-02-14	Merethe Bjarøy	Jacobsen	Godset 3	82	kr	225
56-02-15	Per Arne	Larsen	Godset 3	83	kr	228
56-02-16	Randi Røgeberg	Bredal	Godset 3	80	kr	220
56-02-21	Torgeir	Stark	Godset 3	104	kr	285
56-02-22	Kai	Olsen	Godset 3	79	kr	217
56-02-23	Ole Ludvig	Engelsrud	Godset 3	85	kr	233
56-02-24	Laila Hjørdis	Davidsson	Godset 3	85	kr	233
56-02-28	Ove-Johnny	Velle	Godset 3	127	kr	349
56-02-29	Jørgen	Dammen	Godset 3	112	kr	307
56-02-30	Kristin	Nielsen	Godset 3	104	kr	285
56-03-31	Hotell Refsnes Gods		Godset 5		kr	8 333

D. Forslag fra seksjonseierne Laila Davidsen og Rand R. Bredal

Det bes om at styret ser på området sør for Godset 3. Det området blir veldig fuktig fordi solen vanskelig slipper til. Noe som gjør at mosen trives veldig godt på hellene og terrassene. Tujahekken til vår nabo i sør har fått vokse seg veldig høy. Kan styret ta kontakt og be om at hekken holdes lavere?

Styret innstilling: I forhold til nabo mot sør oppfordres beboere til dialog om tujahekk. Rengjøring av heller utføres årlig på vårdugnad.

..... klipp her

Fullmakt

Sameiet Godset 1&3

Undertegnede gir herved fullmakt til å
stemme på mine vegne på årsmøtet den 27.03.2025

Moss, den 2025



Styrets årsberetning for årsmøteperioden mars 2024 til mars 2025

Styrets sammensetning:

Styreleder:	Ove-Johnny Velle
Styremedlemmer	Terje Flo Harald Torgersen Lise Schjelderup Wensberg Johan Storvik
Varamedlem:	Jørgen Dammen

1. Styremøter

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter og i 2025 er det avholdt 2 styremøter. Varamedlem har kun blitt innkalt når faste styremedlemmer har fravær. Møtene har funnet sted på Hotel Refsnes Gods. Styret fikk ny styreleder Ove-Johnny Velle fra oppstarten av årsmøteperioden. Det har vært mye å sette seg inn i for den nye styrelederen.

Det ble gjort endringer i styrearbeidet ved at hvert styremedlem har fått ansvar for sine egne arbeidsområder. I tillegg har det vært mye arbeid knyttet til en garantisak, anskaffelse av leverandør av elbil-ladere, leverandør av elektriske installasjoner i sameiet, og forberedelser til kildesortering av matavfall og måkeproblematikken for å nevne noen områder.

2. Beboermøte

Det har vært avholdt et beboermøte siden forrige årsmøte. Møtet hadde godt oppmøte, og eierne var aktive og engasjerte. Styreleder hadde fordelt temaene som skulle tas opp i møtet til de respektive styremedlemmene. Dette ble oppfattet som positivt både av eierne og styremedlemmene.

3. Garantiarbeid og oppfølging av reklamasjoner til utbygger etter 5-års garantien utgikk i september 2023

Ved utløpet av garantiperioden på 5 år var det fortsatt mange punkter styret har hatt under oppfølging mot utbygger EVR og Backe Østfold, som ikke var lukket. Styret så seg til slutt tvunget til å bruke advokat fra advokatfirmaet Varder AS for å sette makt bak kravene. Dette i et siste forsøk på å få utbedret feil og mangler påpekt i rapport fra Multiconsult AS, samt saker som gjennom styrebehandling er fulgt opp av styret muntlig, skriftlig og med bilder.

I hovedsak er det nå kun vanninntrengningen i bygg B som ikke er løst. Mest synlig er denne vanninntrengningen i hotellet sin seksjon, parkeringsgarasjen. I likhet med leilighetene er det Sameiets ansvar om det trenger inn regnvann i hotellets seksjon. Flere fra styret har derfor brukt mye tid på å dokumentere vanninntrengningene ved å ta bilder både på dag og natt når det har vært døgn med mye nedbør og påfølgende vanninntrengning. Det er gjort et større lokaliseringsarbeid for å dokumentere hvor vannet trenger inn.



Styret har avtalt en befaring med Sameiets advokat ved neste hendelse med en større vanninntrengning, sannsynligvis først til våren da vinterhalvåret ikke skaper inntrengning av vann i særlig grad. Dette for å gi vår advokat et virkelighetsbilde av omfanget, vise hvor det lekker, størrelsen på vanndammene og følgeskadene på vegger og gulv. Videre så har styret inngått avtale med hotellets eier om hvordan Sameiet vil bidra til utbedring av skadene vanninntrengningen i parkeringsgarasjen har medført. Utbygger er orientert om hvor saken står fra Sameiets side, hvordan den følges opp, dokumenteres og beskrives.

Heisen i bygg A har stoppet noen ganger. I møte styret og Sameiets advokat hadde med utbygger EVR ble det gjort avtale om innmontering av avtrekksvifte om heisen stopper igjen.

For enkelte av de saker styret under garantiperioden gjentatte ganger har tatt opp med utbygger EVR og Backe Østfold, er det enighet om at sakene holdes under observasjon og at garantitiden for disse spesifikke sakene er utvidet med 5 år

4. Økonomi pr. 31.12.2024

Sameiets økonomi er tilfredsstillende, og styret har gjennom hele 2024 jobbet med å redusere kostnader og skaffe oversikt over fremtidige vedlikeholdskostnader. I dette ligger det at den daglige driften er under god kontroll, mens kostnader frem i tid, (5-20 år) er mer usikkert. For å sikre en mer realistisk kostnadsoversikt, har styret jobbet med en vedlikeholdsplan. Denne tar for seg alle bygningstekniske områder samt tekniske installasjoner. Noen av Sameiets eiendeler/eiendom utløser årlige vedlikeholdskostnader. Eksempelvis heiser og blomster/uteområder. I tillegg viser planen hvilke investeringer vi må forvente de kommende 5, 10 og 20 årene. Her finner vi eksempelvis vannpumper, garasjeporter og større maskiner i teknisk rom.

Vedlikeholdsplanen tas hvert år inn i budsjettarbeidet, og skaffer sameiet en god oversikt over forventede ekstrakostnader i nær fremtid og også i et lengre perspektiv. Det må forventes høyere driftskostnader i enkelt-perioder i et 10 års perspektiv, og styret har søkelys på at Sameiet skal kunne håndtere slike kostnader/investeringer uten å ta opp lån, eller å kreve inn ekstraordinært fra den enkelte boenhet. Oppsparing av midler planlegges å skje gjennom en streng styring av hvert års kostnader, og gjennom et vedlikeholdsfond. Fondet har til hensikt å bygge opp en større buffer som på sikt vil kunne bære kostnader/reparasjoner i hundretusen-kroners klassen. Styret er komfortabel med den økonomiske styringsplanen det legges opp til. Denne vil skape forutsigbarhet, og et mer attraktivt sameie, i form av boenhetene som investeringsobjekter.

Største kostnadsposter:

- Strøm fellesarealer
- Kommunale avgifter
- Vaktmestertjenester, inkl. garasjevask
- Vedlikehold og reparasjoner teknisk anlegg
- Forsikringer
- Internett og TV

5. Vaktmestergruppe

Arbeidsoppgaver som kan utføres av sameiets beboere sparer oss for penger.

Vaktmestergruppen ble etablert med noe av de samme hensikter som ute-gruppen. Førstelinje vedlikehold og kontroller, for å redusere kostnader. Gjennom vår og sommersesongen har



vaktmestergruppen vannet blomster, plen, klippet plen og kanter og busker. I tillegg til kontroller av tekniske anlegg og mindre slidedeler, samt organisering av garasjevask.

Sprinkler sentralen kontrolleres ukentlig og trykk noteres i protokoll. Vannmåleren som viser hvor mye vann sameiet bruker leses også av.

I teknisk rom leses ukentlig av trykket på bereder og andre systemer. I løpet av høsten 2024 oppdaget vi en alarm i teknisk rom under vår ukentlige kontroll. Alarmen skyldtes et tett filter, som førte til at pumpen til jordvarmen stoppet. Vi hadde en lignende alarm for noen år siden, noe som medførte store utgifter til strøm for sameiet, da dette ikke ble oppdaget tidlig nok og retting ble iverksatt sent.

På vårparten ble også inngangspartiene malt av vaktmestergruppens leder Anne-Marie. Kvaliteten på arbeidet som har blitt utført er bedre og billigere enn tilsvarende tjenester som tidligere ble kjøpt av eksterne partnere. Både ute-gruppens og vaktmestergruppens arbeide har bidratt svært godt til at en presset økonomi nå resulterer i et pent overskudd for 2024.

6. Utegruppen

Arbeidsoppgaver som kan utføres av sameiets beboere sparer oss for penger. Ute-gruppen har fra starten av etablert og vedlikeholdt uteområdene gjennom planting av blomster og busker. Dette arbeidet har forskjøvnet uteområdene til en kostnad vesentlig lavere enn om dette skulle vært ivarettatt av vaktmester eller en gartner. I 2024 har det vært gjort mindre investeringer i form av noen flere blomsterkasser. Ellers har uteområdene blitt vedlikeholdt gjennom dugnadsarbeide meget godt ledet av ute-gruppen.

Ute-gruppe er åpen for alle. Men i praksis har det utkrystallisert seg en gruppe på rundt 6 damer som liker å grave i jorda. Uten innsatsen til disse damene hadde det enten ikke vært så flott mellom husene våre, eller vi hadde måttet betale for gartnerarbeid. Helt fra starten av har Marianne Skjølberg vært en uformell leder i gruppa. Hun har kunnskap og interesse for planter og kommer med forslag om hva som bør gjøres. Det er også hun som bestiller planter og kjøper inn hageutstyr når vi trenger det. Kontaktperson i styret har vært Lise Wensberg.

Det har vært arrangert to dugnader det siste året, en på våren og en på høsten. Det har vært god deltakelse på disse dugnadene og beboere har stilt opp med kaffe og vafler. Slike felles arbeidsøkter er viktige for å holde det pent rundt husene våre, men de er også positive med tanke på sosialt samvær.

Styret har bevilget midler til lunsj for de mest aktive medlemmene i utegruppa. I år ble lunsjen arrangert innendørs. Ute- gruppen inviterte også med Anne-Marie Fromreide, vår fremragende leder for vaktmestergruppa. Vi mente at hun fortjente denne lille påskjønnelsen

7. Måker og utfordringer

I løpet av 2024 har sameiet satt ut ca. 400 meter med måke-pigget. Denne jobben ble i hovedsak utført av vaktmesteren, med bistand fra Terje og Harald. Til tross for tiltakene har måkene funnet nye steder å slå seg ned. Vi fortsetter i år arbeidet med å sette opp flere måke-pigget før hekkesesongen i 2025 og planlegger ytterligere oppsett av ca. 400 nye meter, samt at vi også vurderer andre tiltak vi har fått tips om at kan fungere, for å sikre et trivelig bomiljø.

8. Vaktmester avtale

Styret har gjennomgått kontrakten mellom Jaramo Vaktmestertjenester og Sameiet for å sikre



at alle sameiets behov blir ivaretatt. Oppgavene er justert i samsvar med både sameiets og vaktmesterens ønsker.

Avtalen manglet informasjon om hvor snøen som fjernes skulle lagres, samt fjerning av all snø fra begge platåene mellom bygningene for å forebygge lekkasjer.

Styret har inngått en tilleggsavtale med vaktmester om å bytte all sanden mellom belegningssteinene med en type tilsatt middel som reduserer ugressets fremvekst. Styret er godt fornøyd med hvordan vaktmesteren utfører sitt oppdrag for sameiet

9. Samarbeid med Hotel Refsnes Gods AS

Helt fra starten av har det vært et godt samarbeide og et godt forhold mellom Refsnes Gods og Sameiet. Hotellet nyter godt av et veldrevet og godt vedlikeholdt naboeiendom. Sameiet nyter godt av hotellets fasiliteter og rabatter ved kjøp av overnatting.

I løpet av 2024 har sameiet og hotellet sett på mulige områder hvor det kan kjøpes felles tjenester, f.eks. ved kjøp av vedlikehold. Vask og rens av drenskummer er et område som allerede er avtalt, og kjøp av vaktmestertjenester er også under behandling. Det har også vært jobbet med å finne mer hensiktsmessige områder for deponering av snø, og her har hotellet også vært på tilbudssiden for å finne løsninger. Refsnes Gods har også bekreftet at de tar del i vedlikeholdsfondet som er under etablering.

10. Vedlikeholdsplan – Årlig

Styret i Sameiet har i flere år diskutert behovet for å utarbeide en vedlikeholdsplan. Det er først i 2024 at styret har klart å utarbeide en plan som vi alle kan stå samlet bak, og som også var tema på høstens beboermøte.

En vedlikeholdsplan er et strukturert verktøy som hjelper sameiet med å planlegge og utføre nødvendig vedlikehold av eiendommen. Hovedmålet er å bevare eiendommens verdi, sikre et trygt og trivelig bomiljø, samt forebygge kostbare reparasjoner og uforutsette utgifter i fremtiden. Ved å ha en klar oversikt over planlagte vedlikeholdsoppgaver og tidspunkter, kan sameiet håndtere vedlikeholdet mer effektivt og økonomisk. Dette bidrar også til bedre forutsigbarhet for beboerne når det gjelder fremtidige kostnader og arbeider.

Det er utarbeidet et kontrollskjema basert på vedlikeholdsplanen, som skal benyttes under den årlige inspeksjonsrunden for å dokumentere eventuelle avvik. Harald har ansvaret for å sikre at denne befaringen blir gjennomført i 2025 og dokumentert. Eventuelle avvik settes på en gjøremålsliste for vårens dugnad. Ved større avvik vil styret vurdere å engasjere profesjonelle/vaktmester for å lukke avviket.

11. Beboer fest i sameiet

Det ble invitert til beboerfest den 30. august 2024. Grunnet lav påmelding ble festen avlyst.

12. Ny leverandør av EL bil ladere – Bravida

Bravida er fra desember 2024 Sameiets nye leverandør av Elbil ladere.

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil

Retten til å lade elbil og ladbar hybridbil er lovfestet. I henhold til eierseksjonsloven § 25 a har beboerne rett til å få installert ladere for elbil eller ladbar hybridbil. Kostnadene for selve laderen og installasjonen dekkes av seksjonseieren. *“Kostnadene for installasjon av strøm til elbil-ladere på parkeringsplassene betraktes som en fellesutgift og dekkes av sameiet. Det gis*



ingen unntak for de som ikke har bil eller elbil, så lenge de har eller kan få en parkeringsplass. "På bakgrunn av denne lovendringen fremmer styret forslag til Årsmøte om endring av Vedtekten".

13. Ny leverandør av elektriske installasjoner i Sameiet – Bravida

Bravida er fra desember 2024 ny leverandør elektro til fellesanlegg. Bravida har fra etableringen av sameiet leverandør av dørautomatikk, lås og elektriske låser på elektroniske styrete dører.

Sameiet og andelseiere vil kunne oppnå en 20% reduksjon på alle elektriske arbeider.

14. Kildesortering av matavfall – Moss kommune

Moss kommune informerte sommeren 2024 at det skal innføres matavfallssortering i Moss kommune fra august 2024. Sameiet vil få beskjed når vi får utlevert beholdere, og ny beskjed når vi skal begynne å ta dem i bruk.

Vaktmester Jaramo har tilrettelagt plass for søppelcontainer oppe på bakken, slik at søppelkonteiner for matavfall plasseres der avfalls konteineren for plastavfall står i dag. Per i dag har ikke styret noe informasjon fra kommunen når Sameiet skal starte med sorteringen. Informasjon vil bli kommunisert ut via Lettstyrt så snart styret har fått ytterligere informasjon fra kommunen.

15. Innføring av nytt e-nøkkelsystem i hjemmetjenesten

Kommunen monterte i desember 2024 en e-lås på ytterdørene i Sameiet både i A og B blokk, slik at ansatte i hjemmetjenesten kan låse seg inn med en elektronisk nøkkel. Bruk av elektronisk nøkkelsystem vil bety at hjemmeboende kan få hjelp raskere, samtidig som de ansatte bruker mindre tid. Med en elektronisk nøkkel kan ansatte fra hjemmesykepleien dra direkte til boligen og låse seg inn hos den som trenger hjelp. Uten dette systemet må hjemmetjenesten først kjøre innom basen for å hente nøkler før de kan komme inn til brukeren som trenger hjelp. Låseringene monteres utenpå de eksisterende dørlåsene, slik at beboerne fortsatt kan bruke sine vanlige nøkler.

16. Ny leverandør av Serviceavtale for rør - tekniske arbeider -

Rørteamet AS

Styret i Sameiet gjennomførte en anbudsrunde for «serviceavtale på rør- og tekniske arbeider i Sameiet Godsets felles anlegg». Rørteamet AS ble vinneren av anbudskonkurransen. Avtalen tredde i kraft 1. mai 2024. Tidligere leverandør var GK Rør. Noen av medarbeiderne i Rørteamet AS har tidligere jobbet i GK Rør, og kjenner derfor godt til Sameiet Godset 1 & 3, samt anlegget de nå skal drifte under denne serviceavtalen.

17. Koder til inngangsdør i blokk A og garasjeport til hotellgarasjen

I september 2024 innførte styret en ny regel som krever at man må taste inn en kode for å komme inn i hotellgarasjen, for de som ikke har fjernkontroll. Denne hastige innføringen er et resultat av noen uønskede hendelser i garasjeanleggene.

18. Sprinkler Rutinekontroll

Den 19.12.2024 hadde Sameiet Godset en rutinekontroll av sprinkleranlegget. I 2024 fikk vi samme avvik som i 2023, noen beboere lagrer gods i sine boder for tett opp under taket. Det skal være minimum 0,5m mellom topp lagret gods, og spredningshoder deflektorplate. Viktig



at dette følges opp av alle beboerne.

Vi fikk også avvik på «Feil på overføring til brannalarmsentral eller bemannet sentral». Det utløses ikke brannalarm ved prøve. Saken følges opp av styret og avviket vil bli lukket i løpet av våren. Det ble også gjennomført kontroll av fire leiligheter i sameiet. Her ble det ikke funnet noen avvik.

19. Oppbevaring av nøkkel til heisen

Det er montert en nøkkelboks for oppbevaring av heisnøkkel ved heisen i 4. etasje, blokk A. Enkelte personer i blokk A vil få opplæring i hvordan man låser opp heisdørene. Nærmere opplysninger om hvem dette gjelder vil bli informert om på Lettstyrt.

20. Sosiale medier, styrets kanaler for kommunikasjon

Styret i Sameiet har besluttet å avslutte Facebook gruppe: «Sameiet Godset 1&3» og Instagram: «sameietgodset». Styrets kanaler for kommunikasjon er nå Mail, telefon, SMS eller Lettstyrt.

21. Årsrapport for HMS og Brannvern 2024

I løpet av 2024 har vi gjennomført flere tiltak for å opprettholde og forbedre helse, miljø og sikkerhet (HMS) samt brannvern i vår organisasjon. Nedenfor følger en oppsummering av årets aktiviteter og status.

Brannalarmer

Vi har hatt to utløste brannalarmer i løpet av året. Begge tilfellene ble håndtert effektivt, noe som bekrefter at våre systemer fungerer som de skal. Det ble imidlertid observert lav oppslutning om oppmøte på angitt møteplass ved begge hendelsene, noe som indikerer et betydelig forbedringspotensial.

Videre ble det avdekket feil i håndteringen av avstilling av brannalarmen. Det er viktig å merke seg at avstilling av alarmen kun skal foretas etter at brannvesenet har klarert at dette er trygt. Man skal ikke avstille klokken eller anlegget før man har kontrollert området hvor brannalarmen er utløst. Dersom man velger å avstille klokken i påvente av at brannvesenet ankommer, er det viktig at man ikke tilbakestill anlegget.

Informasjonstiltak

Elsikkerhet: I april sendte vi ut skjemaer med informasjon om elsikkerhet til alle beboere, i tråd med vår årlige rutine.

Julepåminnelse: I desember sendte vi ut påminnelser om å være forsiktige med bruk av levende lys og åpen flamme i juletiden, for å forebygge brannrisiko.

Brannslukkingsapparater

I 2023 ble alle beboere informert om viktigheten av å få sine brannslukkingsapparater sjekket, ettersom de i 2023 var fem år gamle.

Det ble også tatt opp på årsmøtet i april 2024, hvor vi minnet om nødvendigheten av regelmessig kontroll av slokkeutstyr.

Det ble innkjøpt fire nye brannslukkingsapparater til fellesområdet for å sikre tilstrekkelig tilgjengelighet.



Årsmøte

På årsmøtet i april ble det gitt grundig informasjon om HMS og brannvern, med fokus på forebyggende tiltak og beboernes ansvar for egen sikkerhet. Spesielt ble følgende punkter vektlagt:

Møteplass ved alarm: Det ble informert om møteplass og nødvendige gjøremål ved utløst alarm. Det ble understreket at det er et stort forbedringspotensial i at alle som er hjemme møter på møteplassen, da det var dårlig oppslutning om dette ved begge alarmene.

Hendelser

Det ble utløst to brannalarmer som ble avklart og stoppet før brannvesenet rakk å gjøre utrykning.

Utover dette har vi gleden av å rapportere at det ikke har vært noen uønskede hendelser av noe slag i 2024.

Oppsummering

Gjennom året har vi opprettholdt en høy standard for HMS og brannvern gjennom regelmessig informasjon, vedlikehold av utstyr og bevisstgjøring blant beboerne. Fraværet av uønskede hendelser tyder på at våre tiltak har vært effektive. Likevel er det nødvendig å forbedre følgende områder:

Oppmøte på møteplass: Vi vil arbeide videre med å øke beboernes bevissthet og deltakelse i dette viktige sikkerhetstiltaket.

Riktig avstilling av alarmer: Vi vil sørge for at alle beboere er klar over prosedyrene for avstilling av alarmer, og at dette kun skal gjøres etter klarering fra brannvesenet. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre et trygt og sikkert bomiljø for alle i året som kommer.

22. Vann inn i boder i garasjen

Styret oppfordrer alle beboere til å fjerne snø fra biler før de kjøres inn i garasjen. Videre oppfordrer vi alle til å bruke vannsugeren til å suge opp vann, dette er et felles ansvar. Mye vann på garasjegulvet kan skade betongen over tid og sameiet sparer penger på vedlikehold. Mye vann kan også være en utfordring da vannet kan renne inn i den enkeltes boder. Vi henstiller derfor beboeren om ikke å lagre ting på gulvet for å unngå skade på eiendeler om vann skulle renne inn.

Backe har lagt en list med silikon langs kanten utenfor alle boder for å hindre at vann skal renne inn. Den enkelte husstand må følge med og fornye denne listen om en ser at vann trenger inn.

Sameiet ikke har noe erstatningsansvar, knyttet til skader som kan oppstå i boder pga vanninntrenging fra biler.

23. Beredskapsplan

Et beredskapslager er viktig for å være forberedt på kriser som strømbrudd, naturkatastrofer eller andre nødsituasjoner.

Her er en kort oversikt over hva du bør ha i et beredskapslager:

Vann: Minst 20 liter per person, lagret på kanner eller flasker

Mat: Langtidsholdbar mat som hermetikk, tørrvarer, knekkebrød, energibarer og nøtter.

Varme og lys: Fyrstikker, stearinlys, lommelykter eller hodelykter med ekstra batterier.

Kokeapparat: Stormkjøkken eller gassgrill for matlaging

Hygieneartikler: Håndsprit, våtservietter, dopapir og andre nødvendige hygieneprodukter

Førstehjelpsutstyr: Basis førstehjelpssett og nødvendige medisiner

Dette er grunnleggende ting som kan hjelpe deg og din familie å klare dere i minst syv dager på egen hånd.



24. Ny avtale med regnskapssentralen

Styret i sameiet inngikk ny avtale med Regnskapssentralen AS i 2025. Bakgrunnen for dette var at sameiet mottok fakturaer for tilleggsarbeid som styret hadde antatt var inkludert i den nåværende avtalen. Den nye avtalen vil være betydelig mer forutsigbar og forhindre uventede fakturaer for kostnader som ikke er budsjettert.

25. Ny avtale om service av sameiets heiser

TKS Heis har sagt opp avtalen sameiet har med selskapet om service og vedlikehold av heisene. De tilbyr nå en ny "standard ettersynsavtale", som kun inkluderer selve servicebesøket, men ikke reparasjoner og andre kostnader. Den nye avtalen vil bli betydelig dyrere enn den nåværende. På styremøtet i januar besluttet styret å sende ut en anbudsforespørsel på en serviceavtale for heisene i sameiet.

Årsregnskap 2024 for Sameiet Godset 1&3

BankID Signing
Ove-Johnny Velle
2025-02-07

BankID Signing
Terje Flo
2025-02-07

BankID Signing
Lise Schjelderup Wensberg
2025-02-08

BankID Signing
Johan Kristoffer Storvik
2025-02-09

BankID Signing
Harald Torgersen
2025-02-15

	Note	2024	
Resultatregnskap			
3200 Salgsinntekter,utenfor avg.området		3 400	1 200
3201 Ladestrøm		57 387	65 090
3203 Internett		147 240	129 120
3204 Vann/Avløp		248 400	91 680
3205 Renovasjon		0	83 760
Salgsinntekter		456 427	370 850
3605 Leieinntekter/fellskostnader		1 780 620	1 670 984
Andre driftsinntekter		1 780 620	1 670 984
Sum driftsinntekter		2 237 047	2 041 834
5330 Styrehonorarer		85 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift		11 985	11 280
Lønnskostnad	1	96 985	91 280
6320 Renovasjon,vann		13 613	0
6321 Komm.avgifter: Vann		0	57 337
6322 Komm.avgifter: Avløp		0	88 687
6323 Komm.avgifter: Renovasjon		0	91 125
6325 Kommunale avgifter		304 620	0
6340 Strøm, varme m.v.		364 567	416 950
6350 Kostnader ladepunkt		19 260	11 379
6360 Renhold		58 800	41 513
6362 Behandling garasjeglulv beboergarasje		0	44 025
6550 Driftsmateriale		67 795	143 068
6551 Vaktmestertjenester		209 013	218 009
6553 Leie og rengjøring gulvmatter		19 599	12 430
6601 Brannalarm		23 416	46 395
6602 Service/vedlikehold Port		18 554	1 746
6603 Vedl.hold uteområde		39 732	41 690
6604 Sprinkelanlegg		71 361	157 740
6605 Alarm Heis		7 673	67 600
6607 Vedlikehold og rep. teknisk anlegg		182 043	24 219
6609 Vindusvask fellesarealer		8 375	7 000
6701 Revisjonshonorar		22 500	21 250
6705 Regnskapshonorar		78 401	74 840
6725 Honorar Multiconsult		29 613	37 602
6726 Honorar juridisk bistand		83 650	77 963
6727 Refusjon Rettshjelp		-57 910	-35 326
6810 Data/Edb-kostnad		1 458	2 611
6907 Lettstyrt		10 065	14 383
6910 Internett/ TV		153 025	151 312
7400 Kontingenter		2 130	1 990
7420 Gaver		800	9 941

Årsregnskap 2024 for Sameiet Godset 1&3

BankID Signing
Ove-Johnny Velle
2025-02-07

BankID Signing
Terje Flo
2025-02-07

BankID Signing
Lise Schjelderup Wensberg
2025-02-08

BankID Signing
Johan Kristoffer Storvik
2025-02-09

BankID Signing
Harald Torgersen
2025-02-15

	Note	2024	
7500 Forsikringspremie		123 549	
7700 Styre og bedriftsforsamlingsmøte		9 420	
7770 Bankomkostninger		6 533	
7771 Øreavrunding		0	-1
Andre driftskostnader	2	1 871 654	1 952 269
Sum driftskostnader		1 968 639	2 043 549
Driftsresultat		268 408	-1 715
8050 Andre renteinntekter		6 572	3 376
Annen renteinntekt		6 572	3 376
8155 Rentekostnad leverandørgjeld		0	645
Annen rentekostnad		0	645
Ordinært Resultat		274 980	1 016
Ordinært resultat		274 980	1 016
Årsresultat	4	274 980	1 016
8960 Avsatt annen egenkapital		274 980	1 016
Overført annen egenkapital		274 980	1 016
Sum disponert		274 980	1 016

Årsregnskap 2024 for Sameiet Godset 1&3

BankID Signing
Ove-Johnny Velle
2025-02-07

BankID Signing
Terje Flo
2025-02-07

BankID Signing
Lise Schjelderup Wensberg
2025-02-08

BankID Signing
Johan Kristoffer Størvik
2025-02-09

BankID Signing
Harald Torgersen
2025-02-15

	Note	2024	
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
1501 Kundefordringer/felleskostnader		2 350	26 209
Kundefordringer		2 350	26 209
1579 Andre kortsiktige fordringer		0	35 326
1743 Forskuddsbetalt forsikring		31 815	28 104
1746 Forskuddsbetalt TV/internett		24 858	24 540
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader		40 963	10 770
Andre fordringer		97 636	98 740
Sum fordringer	3	99 986	124 949
Bank			
1920 Bank driftskonto		531 726	453 991
1921 Bank Sparekonto		349 816	143 243
1950 Bank skattetrekk		2	2
Bankinnskudd,kontanter o.l.		881 543	597 237
Sum omløpsmidler		981 529	722 185
Sum eiendeler		981 529	722 185

Årsregnskap 2024 for Sameiet Godset 1&3

BankID Signing
Ove-Johnny Velle
2025-02-07

BankID Signing
Terje Flo
2025-02-07

BankID Signing
Lise Schjelderup Wensberg
2025-02-08

BankID Signing
Johan Kristoffer Storvik
2025-02-09

BankID Signing
Harald Torgersen
2025-02-15

	Note	2024	
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
2030 Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Selskapskapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
2050 Annen egenkapital		513 539	238 559
Annen egenkapital		513 539	238 559
Sum opptjent egenkapital		513 539	238 559
Sum egenkapital		638 539	363 559
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld		320 489	286 821
Leverandørgjeld		320 489	286 821
2900 Forskudd fra kunder		8 888	8 674
2960 Påløpte kostnader		13 613	63 131
Annen kortsiktig gjeld		22 501	71 805
Sum kortsiktig gjeld		342 990	358 626
Sum gjeld	3	342 990	358 626
Sum egenkapital og gjeld		981 529	722 185

Årsregnskap 2024 for Sameiet Godset 1&3

 BankID Signing
Ove-Johnny Velle
2025-02-07

 BankID Signing
Terje Flo
2025-02-07

 BankID Signing
Lise Schjelderup Wensberg
2025-02-08

 BankID Signing
Johan Kristoffer Storvik
2025-02-09

 BankID Signing
Harald Torgersen
2025-02-15

Note

2024

Moss, 31.01.2025
Styret for Sameiet Godset 1&3

Ove-Johnny Velle
Styrets leder

Harald Torgersen
Styremedlem

Terje Flo
Styremedlem

Lise Schjelderup Wensberg
Styremedlem

Johan Kristoffer Storvik
Styremedlem

Årsregnskap 2024 for Sameiet Godset 1&3

Noter 2024

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1 Lønn

Sameiet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn i 2024

Det er utbetalt kr. 85 000 i styrehonorar i 2024

Det er ubetalt kr. 11 985 i arbeidsgiveravgift

Note 2 Revisjonshonorar

Det er utbetalt kr. 22 500 i revisjonshonorar.

Note 3 Fordringer og gjeld

Fordringer og gjeld er gjort opp innen ett år.

Note 4 - Årets resultat

Årets resultat ble ett overraskudd på kr. 274 980

Note 5

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

BUDSJETT FOR SAMEIET GODSET 1 & 3 ÅR 2025

Konto	Resultat 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER		
3200 Portåpner	kr 3 400,00	
3201 Ladestrøm	kr 57 387,00	kr 80 000,00
3203 Internett	kr 147 240,00	kr 154 602,00
3204 Kommunale avgifter	kr 248 400,00	kr 317 952,00
3205 Renovasjon	kr -	
3605 Leieinntekter/fellskostnader	kr 1 780 620,00	kr 1 780 620,00
SUM DRIFTSINNTEKTER	kr 2 237 047,00	kr 2 333 174,00
DRIFTSKOSTNADER		
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	kr 85 000,00	kr 87 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	kr 11 985,00	kr 11 985,00
Sum lønnskostnader	kr 96 985,00	kr 98 985,00
6321 Komm.avgifter: Vann	kr 13 613,00	
6322 Komm.avgifter: Avløp		
6323 Komm.avgifter: Renovasjon		
6325 Kommunale avgifter	kr 304 620,00	kr 317 000,00
6340 Strøm Fellesarealer	kr 364 566,65	kr 425 000,00
6350 Kostnader ladepunkt	kr 19 260,25	kr 147 350,00
6360 Renhold lokaler	kr 58 800,00	kr 61 740,00
6362 Behandling garasjegrulv beboergarasje	kr -	kr -
6550 Driftsmateriale	kr 67 794,69	kr 75 000,00
6551 Vaktmestertjenester iht. kontrakt	kr 209 013,38	kr 184 275,00
6552 Kjøp av ekstra vaktmestertjenester		kr 40 000,00
6553 Matteservice	kr 19 599,00	kr 20 400,00
6590 Annet driftsmat. IKKE BRUK	kr -	
6601 Brannalarm	kr 23 416,00	kr 29 353,00
6602 Service/vedl.hold Port	kr 18 554,00	kr 20 000,00
6603 Vedl.hold uteområde, hagegruppe	kr 39 731,95	kr 40 000,00
6604 Sprinkelanlegg	kr 71 361,00	kr 74 300,00
6605 Alarm/vedl.hold heis	kr 7 672,50	kr 29 600,00
6607 Vedlikehold og rep. teknisk anlegg	kr 182 043,04	kr 80 000,00
6609 Vindusvask fellesarealer	kr 8 375,00	kr 15 000,00
6701 Revisjonshonorar	kr 22 500,00	kr 23 500,00
6705 Regnskapshonorar	kr 78 401,00	kr 80 000,00
6725 Honorar Multiconsult	kr 29 612,50	kr -
6726 Honorar juridisk bistand	kr 83 650,00	kr 50 000,00
6727 Refusjon Rettshjelp	kr -57 910,00	kr -
6810 Data/Edb-kostnad	kr 1 458,00	kr 1 500,00

6907 Lettstyrt	kr	10 064,60	kr	10 960,00
6910 Internett/ TV	kr	153 025,00	kr	155 114,00
7400 Kontingent	kr	2 130,00	kr	2 215,00
7420 Kostnad dugnad / dugnadsgrupper	kr	800,00	kr	20 000,00
7500 Forsikringspremie	kr	123 549,00	kr	136 805,00
7501 Egenandel forsikring	kr	-	kr	12 000,00
7700 Styre, sameie og årsmøter	kr	9 419,90	kr	11 000,00
7770 Bank- og kortgebyrer	kr	6 533,00	kr	6 000,00
7771 Øreavrunding	kr	0,38		
Sum andre driftskostnader	kr	1 871 653,84	kr	2 068 112,00
	kr	-		
SUM DRIFTSKOSTNADER	kr	1 968 638,84	kr	2 167 097,00
8050 Renteinntekter	kr	6 572,00	kr	9 000,00
DRIFTSRESULTAT	kr	274 980,16	kr	175 077,00
ÅRSRESULTAT				
Overskudd + / Underskudd -				

Til årsmøtet i Sameiet Godset 1 & 3

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Godset 1 & 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 274 980. Årsregnskapet 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 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom

den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Moss, 27. mars 2025
Krogh Revisjon AS



Nils-Kristian Krogh
Statsautorisert revisor

SAMEIET GODSET 1&3

Org.nr. 921 987 056

Protokoll fra ordinært årsmøte, 27. mars 2025.

STED: Hotell Refsnes Gods, møterom «Vanity Fair»

1. Konstituering
 - A. Innkallingen ble enstemmig vedtatt
 - B. Det var 20 møtende, 16 stemmeberettigede og 2 fullmakter.
 - C. Ove-Johnny Velle ble valgt til møteleder
 - D. Heidi S. Pedersen ble valgt til protokollfører og Camilla Kløfsrud til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - E. Dagsorden ble enstemmig godkjent
2. Styrets årsberetning
Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.
3. Regnskap 2024 med revisors beretning
Årsregnskap 2024 med revisors beretning ble enstemmig godkjent.
4. Budsjett 2025
Budsjett 2025 ble gitt til orientering
5. SAKER:

A. Forslag til vedtektsendring:
Paragraf §2 Organisering av sameiet og råderett.
Styret foreslår å endre avsnitt 2 i § 2 grunnet en lovendring som tredde i kraft i 2021.

Vedtak: Ny tekst godkjennes i sin helhet. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
Ny tekst:

Retten til å lade elbil og ladbar hybridbil er lovfestet. I henhold til eierseksjonsloven

§ 25 a har beboerne rett til å få installert ladere for elbil eller ladbar hybridbil. Kostnadene for selve laderen og installasjonen dekkes av seksjonseieren.

Seksjonseiere har som utgangspunkt rett til å lade bilen sin på sameiets eiendom. Seksjonseieren må imidlertid søke styret om tillatelse, men styret kan kun avslå søknaden dersom det foreligger en saklig grunn. Beslutningen ligger hos styret, og årsmøtet kan kun nekte dersom det finnes en saklig grunn. Dette betyr at et flertall på årsmøtet ikke kan vedta at det ikke skal etableres lademuligheter i sameiet.

Sameiet har inngått en avtale med en samarbeidspartner for levering av ladere og vedlikeholdsavtale for tilsyn og kontroll av anlegget. Seksjonseiere som ønsker å installere ladestasjon, må derfor kjøpe denne via sameiets samarbeidspartner.

Kostnadene for installasjon av strøm til elbil-ladere på parkeringsplassene betraktes som en fellesutgift og dekkes av sameiet. Det gis ingen unntak for de som ikke har bil eller elbil, så lenge de har eller kan få en parkeringsplass.

B. Forslag til vedtektsendring:
Paragraf § 7 Styret -Styrets sammensetning

Vedtak: Ny tekst godkjennes i sin helhet. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Ny Tekst:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst en leder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Varamedlem møter fast i styremøtene.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer

C. Etablering av vedlikeholdsfond

Vedtak: Det etableres et vedlikeholdsfond med månedlig trekk som påslag i fellesutgiften i henhold til tabell i innkallingen, basert på sameiebrøken.

Oppstart 1. mai 2025. Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Fellesforslag fra seksjonseierne Laila Davidsen og Randi R. Bredal

Vedlikehold av tujahekk og mosevekst på heller/terrasse

Vedtak: I forhold til nabo mot sør oppfordres beboere til dialog om tujahekk.

Rengjøring av heller utføres årlig på vårdugnad. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg i henhold til vedtektene (med forbehold om at styrets forslag til endring av §7 ble vedtatt.

Styremedlem Harald Torgersen – enstemmig gjenvalgt for 2 år

Varamedlem, Anne-Marie Fromreide – enstemmig valgt for 2 år

Nytt styre i 2025 ser slik ut:

Styreleder: Ove-Johnny Velle

Styremedlem: Harald Torgersen

Styremedlem: Terje Flo

Styremedlem: Johan Kristoffer Storvik

Varamedlem: Anne-Marie Fromreide

Årsmøtet ble etterfulgt av et sameiermøte hvor aktuelle saker ble diskutert.

Moss, 27.03.2025

Heidi S. Pedersen

Protokollfører



Moss kommune

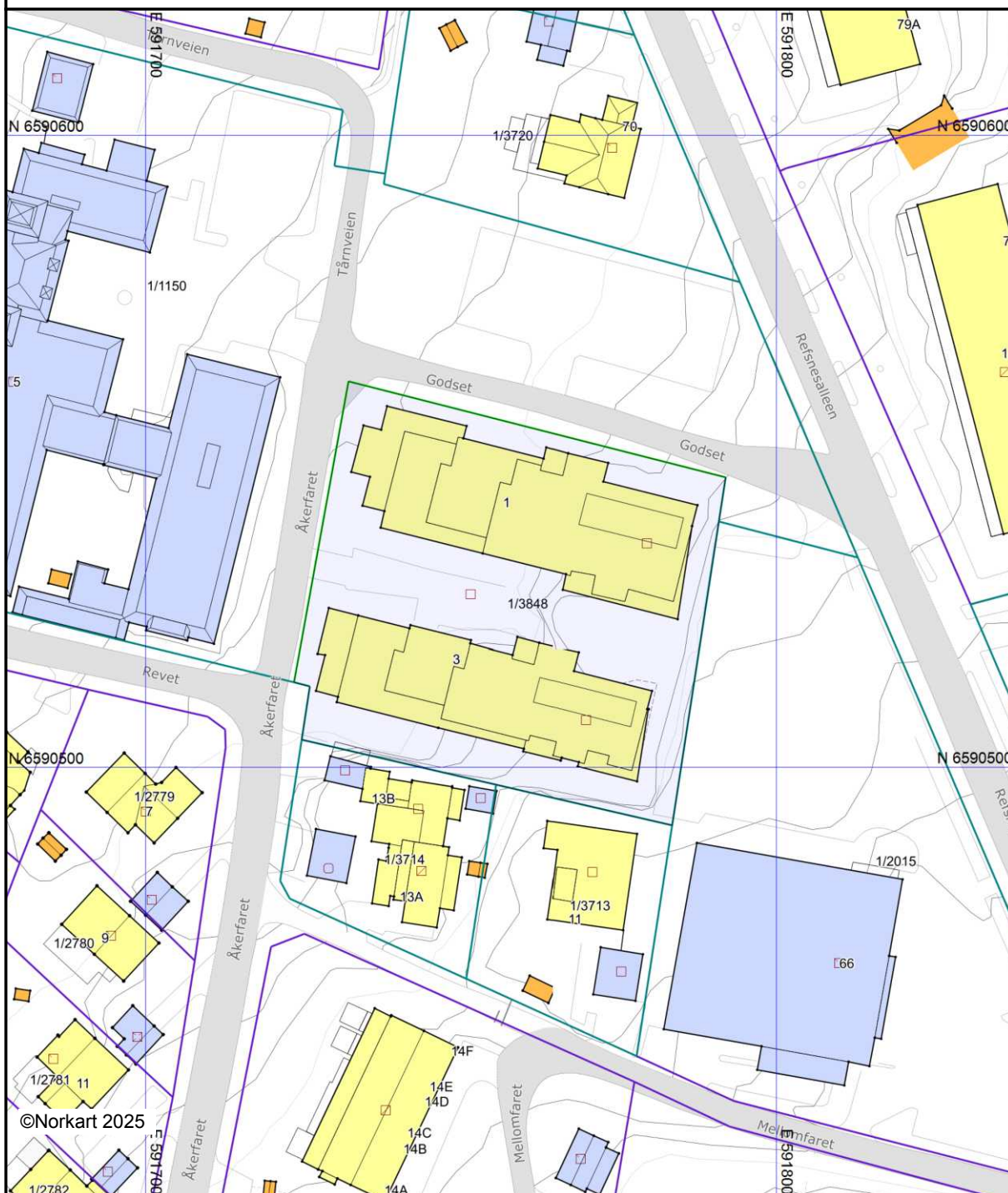
Grunnkart

Eiendom: 1/3848/0/29
Adresse: Godset 3
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000



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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2025

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.

[illegible]

Takplan	A.06	☐	part
Seksjonering		☐	part
EVR Norge AS			
Backe Østfold AS			
Prosjektnummer / Prosjektnavn 61290 Refsnes Gods			

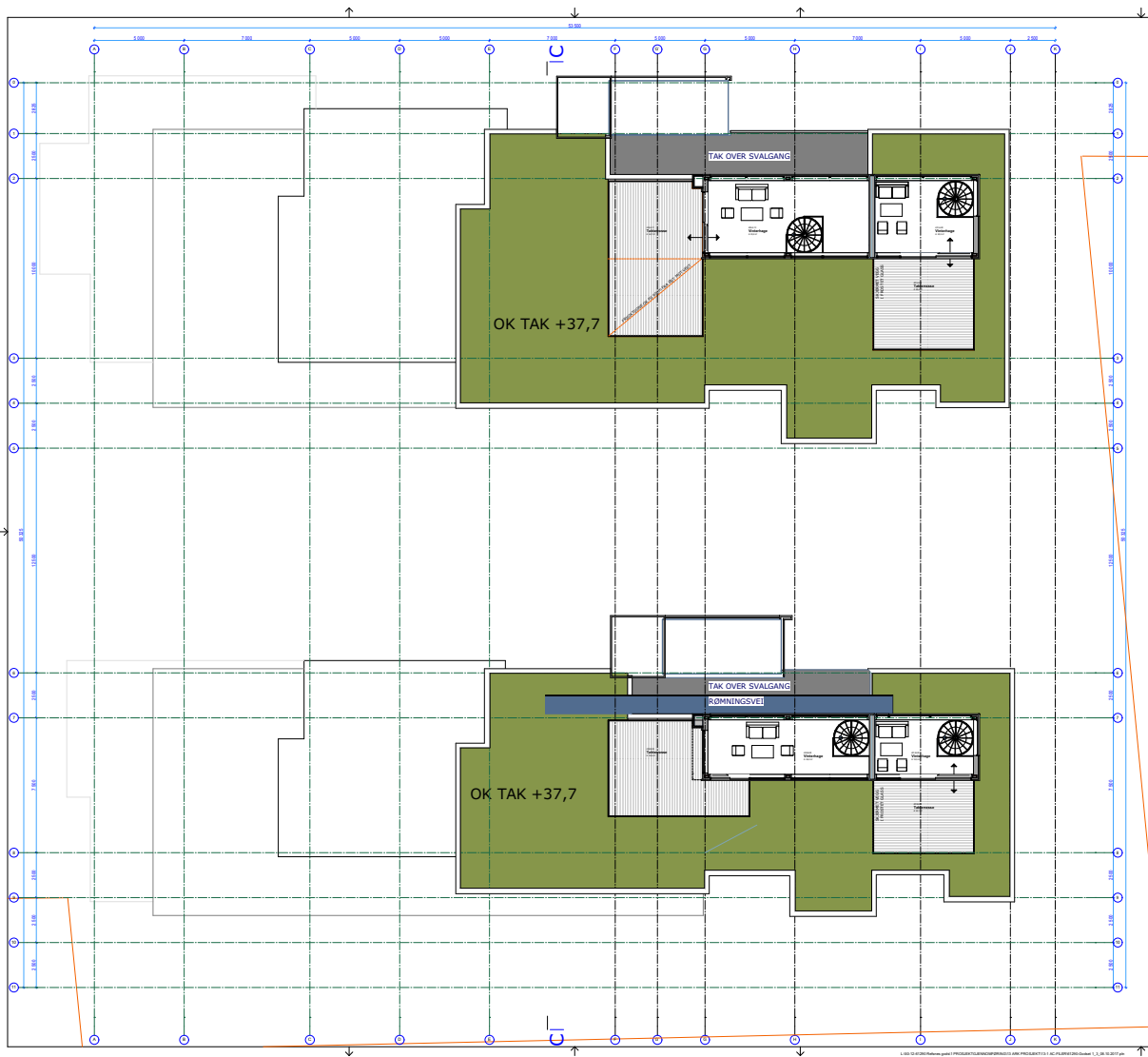
Grundlagstechnik / Inhalt

LINK ARKITEKTUR

Team-Fachlehrer
 Dr. rer. oec. habil. Ingrid Isenhardt
 10275 Frankfurt

Telefon: +49 69 12 42 11
 E-Mail: isenhardt@link-architektur.de
 Fax: +49 69 12 42 12

Takplan	Märk 1: 908A1 + 1306A3 Tregent B.B.	Geddy, M.B.	Tage nr.: A.06	
	Dato: 28.05.2017	Kont: B.B.	Anm:	



Rev.	Dato	Revisjon/Endring	Tegner	Ansvar

Takplan		A.22-906
Endringsseknad		
Tegner/utøver		
EVN Norge AS		
Kunde		
Backe Østfold AS		
Prosjekt/Bygning		
61290 Refsnes Gods		
Grunnlagsgivning / Indtaks		
LINK ARKITEKTUR		
Team/Prosjektleder		Tekst: +47 47 12 43 11
Regner: M. B.		Dr. med. Link Arkitektur AS
Dato: 15.10.2017		Dag: 10/10/2017
Tegner		
Ansvar		
Takplan		
Mål: 1:1000/1 - 1:2000/2 Tegner: M.B.		Grafik: M.B.
Dato: 15.10.2017		Kode: A.22-906



ERKLÆRING OM RETT TIL ADOMST TIL PARKERINGSAREAL

Forhold som skal tinglyses:

Matrikkelenhetene gnr. 1, bnr. 3848, snr 1 til 30, i Moss kommune har rett til adkomst gjennom matrikkelenhet gnr 1, bnr 3848, snr 31 i Moss kommune for adkomst til eget parkeringsareal som vist på bilag 1.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Adkomstretten er tidsubegrenset og vederlagsfri.

Moss ^{31/5} 2018

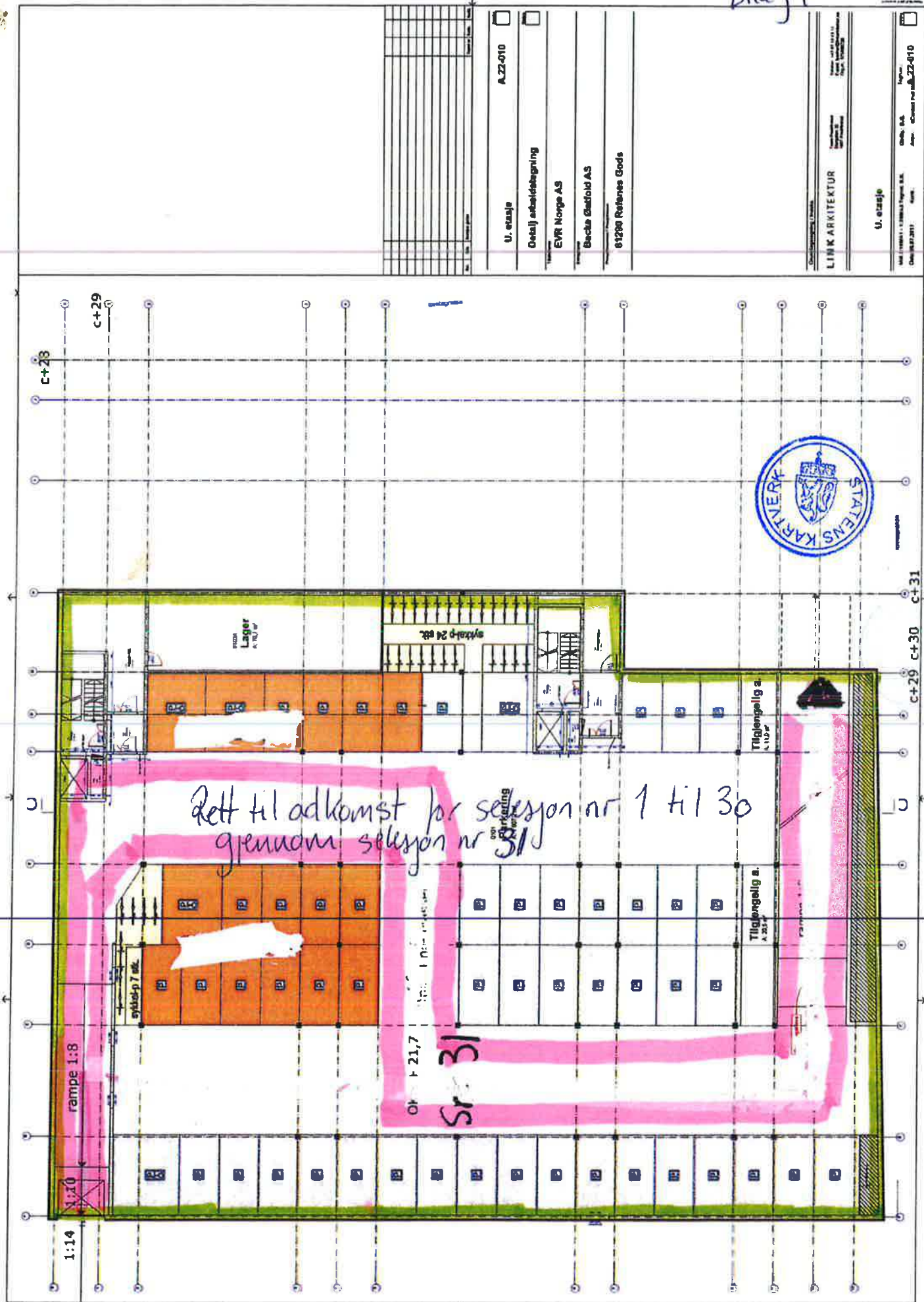
Hjemmelshaver til gnr 1, bnr 3848, snr 1 til 31 Refsnes Gods Eiendom AS, org.nr 997 320 190


Widar Salbu

Rett kopi bekrefte
Anne Lene Feiberg



Bilag 1



U. etasje	A.22-010
Detail) arbeidsbegning	
EVR Norge AS	
Beck & Gørdal AS	
61200 Refreres Goods	

U. etasje

A.22-010

Detail) arbeidsbegning

EVR Norge AS

Beck & Gørdal AS

61200 Refreres Goods

STATENS KARTVERK

U. etasje

A.22-010

61200 Refreres Goods



Melding til tinglysing



Reitt kopi bekrefte
Synnøve Brenno SP

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602367028
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 944383476 Navn MOSS KOMMUNE Adresse Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 977048958 Navn YTTERBØL & CO ADVOKATFIRMAET AS Bruksenhet Adresse Postboks 404, 1703 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0104 Gnr 1 Bnr 3848

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0104	1	0	1	73 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	2	72 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	3	51 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	4	51 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	5	69 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	6	99 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	7	150 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	8	101 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	9	100 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	10	115 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	11	98 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	12	133 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	13	82 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	14	82 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	15	83 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	16	80 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	17	136 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	18	111 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	0	19	115 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1063891 Tinglyst: 25.07.2018
STATENS KARTVERK

**Snr 31 er næringsseksjon*





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	1	3848	0	20	104 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	21	104 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	22	79 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	23	85 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	24	85 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	25	160 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	26	151 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	27	124 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	28	127 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	29	112 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	30	104 / 4915	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3848	0	31	1879 / 4915	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	PB 175, 1501 Moss	S. Skoglund

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	977048958	petter@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 373	1502	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0104	Moss	1	3848	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppplis som brøk)
997320190	Refsnes Gods Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	73	B	13	B	82	B	25	B	160	B	37				49			
2	B	72	B	14	B	82	B	26	B	151	B	38				50			
3	B	51	B	15	B	83	B	27	B	124	B	39				51			
4	B	51	B	16	B	80	B	28	B	127	B	40				52			
5	B	69	B	17	B	136	B	29	B	112	B	41				53			
6	B	99	B	18	B	111	B	30	B	104	B	42				54			
7	B	150	B	19	B	115	B	31	N	1879		43				55			
8	B	101	B	20	B	104	B	32				44				56			
9	B	100	B	21	B	104	B	33				45				57			
10	B	115	B	22	B	79	B	34				46				58			
11	B	98	B	23	B	85	B	35				47				59			
12	B	133	B	24	B	85	B	36				48				60			
Sum tellere: 4915								Nevner = 4915											

Dato	Innsenderens underskrift
30.05.18	<i>[Signature]</i>



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

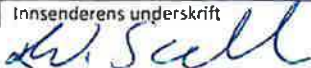
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
30.05.18

Innsenderens underskrift



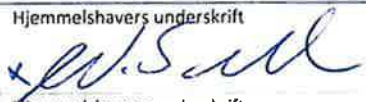
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkeien, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

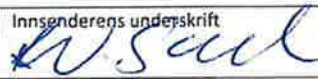
Sted og dato Moss 30.05.18	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Widar Salbuviik
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 0104	Kommunens navn MOSS	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 3848	Festenr.
Dato 26/6-18	Underskrift 	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		

Dato 11.05.18	Innsenderens underskrift 
------------------	---



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Ballgseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Samlingsbrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato

30.05.18

Innseenderens underskrift

[Handwritten signature]

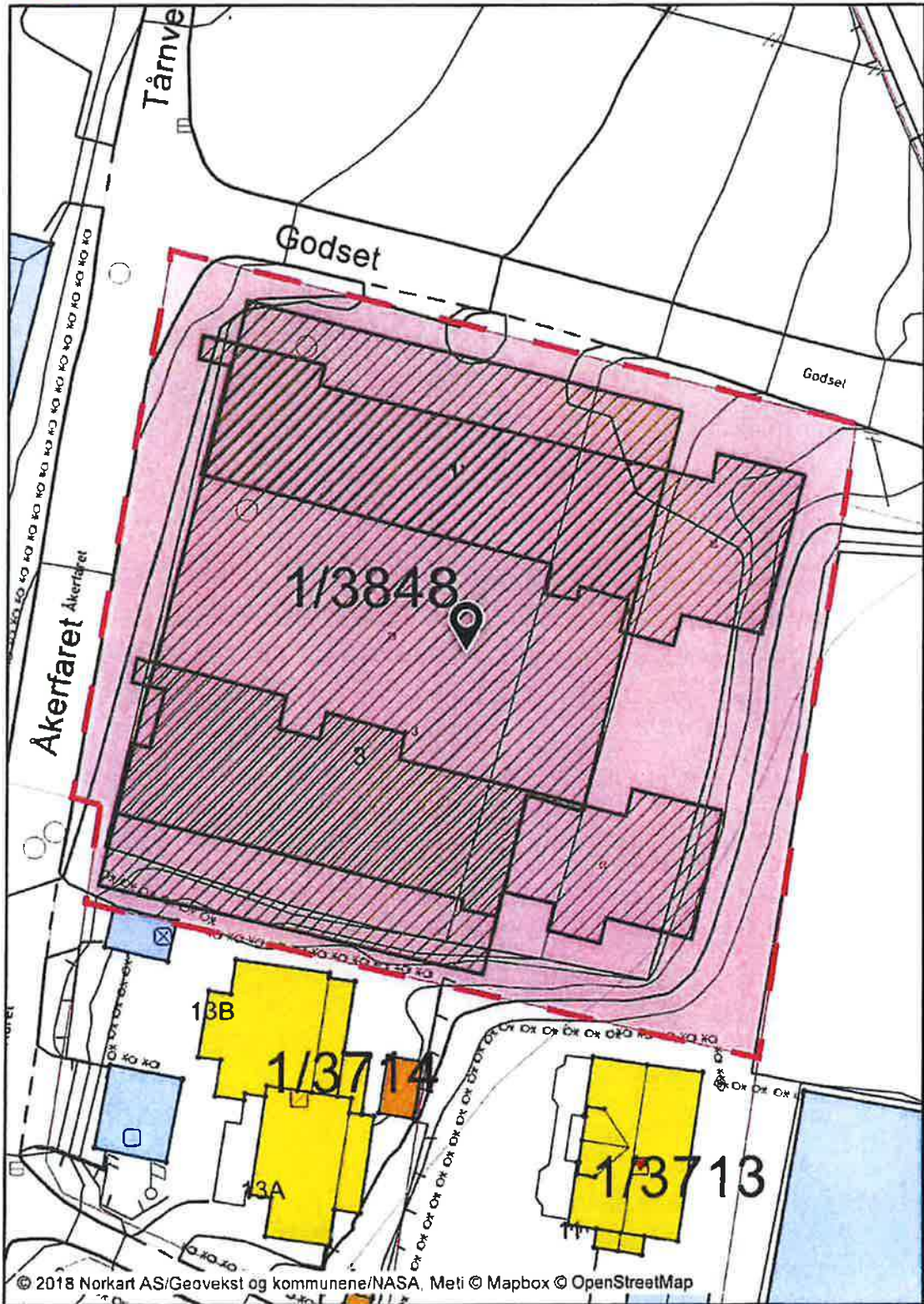


1/3848

Dato: 04.05.2018

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





TEGNFORKLARING

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--|---------|--|-------|--|-------|--|----------|--|------------------|--|---------------------|--|----------------------|--|----------------------|
| | Skog | | Busk | | Grass | | Erg | | Hakk | | Elv | | Nytt trær | | Trær | | 3. Etasjer utbygning |
| | Betong | | Klinker | | Grus | | Sand | | Trapp | | Nytt hus | | Eksisterende hus | | Kjøkken med og uten | | 3. Etasjer utbygning |
| | Stier | | Grus | | Sand | | Trapp | | Nytt hus | | Eksisterende hus | | Kjøkken med og uten | | 3. Etasjer utbygning | | 3. Etasjer utbygning |

REFSNE GOODS - BOLIGER

Vedlegg D3
UTOMHUSPLAN BOLIG

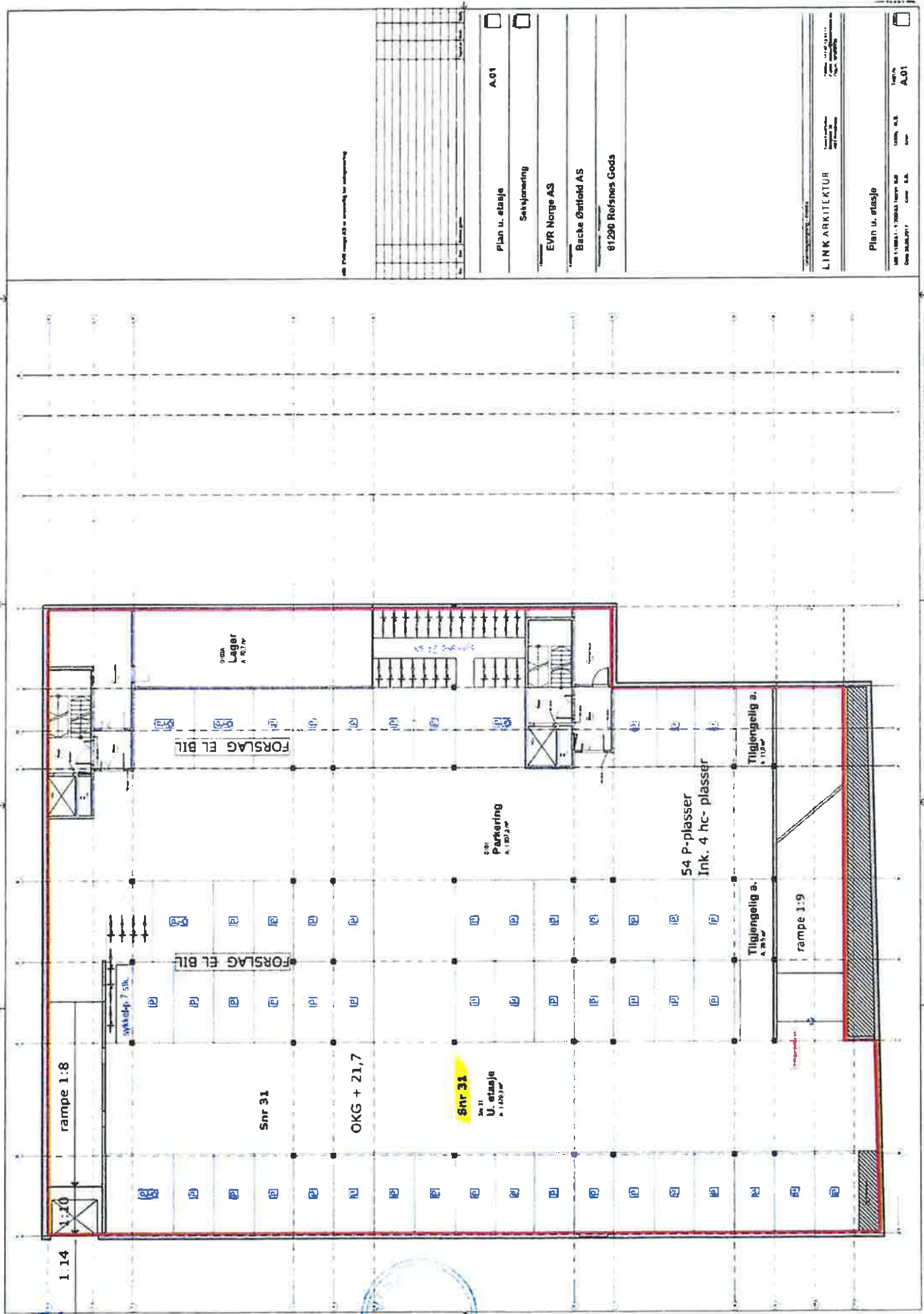
Multiconsult
www.multiconsult.no

512238

D3 UTOMHUSPLAN BOLIG

0

B3/8



Alle P-plasser er beregnet for lastbiler

Plan	U. etasje	A.01
Seksjonering		
EVR Norge AS		
Bache Østfold AS		
61290 Refshøvs Gods		

Plan u. etasje	A.01
Seksjonering	
EVR Norge AS	
Bache Østfold AS	
61290 Refshøvs Gods	

LINK ARKITEKTUR	Prosjektleder: [navn]	Oppdragsleder: [navn]
Plan u. etasje	Utskrift: [navn]	Utskrift: [navn]
Utskrift: [navn]	Utskrift: [navn]	Utskrift: [navn]

[illegible]

	AJ02	
Pfan 1, eldsje		
Selsjoneering		
EVR Norge AS		
Blaes Bedford AS		
6729 Refines Endog		

[illegible]

[illegible]

Plan 4. etasje	A.05
Seibjønnering	
EVR Norge AS	
Backe Ostfold AS	
61250 Retnes Gods	

 LINKARTKURTOR	plan 4. easja	A05
LINKARTKURTOR	plan 4. easja	A05



-----Opprinnelig melding-----

Fra: Solbjørg Skoglund

Sendt: 25. juli 2018 10:03

Til: Karen Amalie Tveitan Berntsen <karber@mosseskolen.no>

Emne: 1/3848 - Tinglysing av seksjonerling - Rettelse til innsendt melding til tinglysing

Hei.

Vedlegger bekreftelse på at tinglysingen kan rette formålkode på snr. 31 - fra bolig til næring på meldingen til tinglysing.

Jeg har rettet i matrikkelen.

Vennlig hilsen

Solbjørg Skoglund

Moss kommune

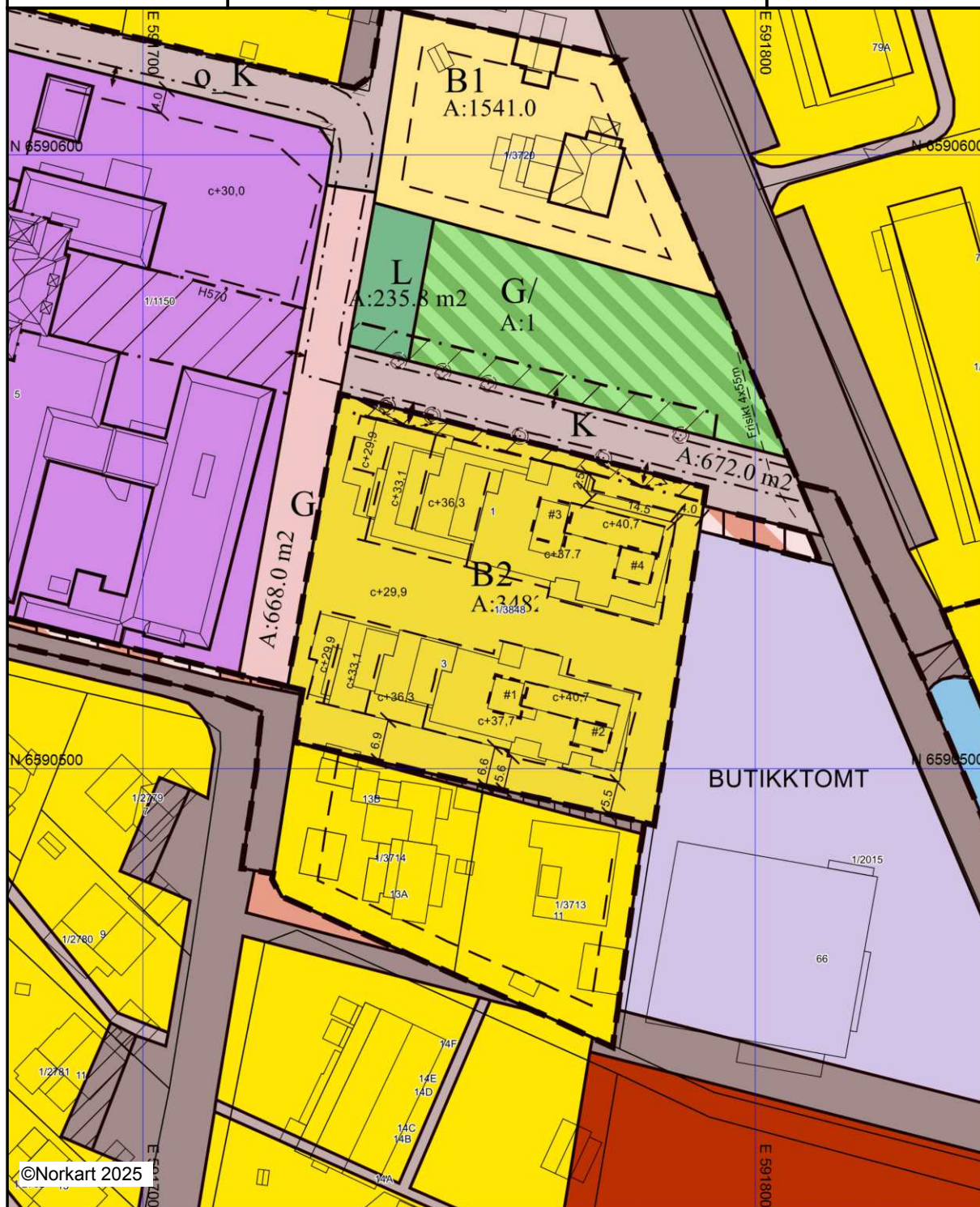
Geodataavdeling

Tlf. 69264439





Eiendom: 1/3848/0/29
Adresse: Godset 3
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 5)</i>	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Område for boliger med tilhørende anlegg	
	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Blokkbebyggelse	
	Område for forretning	
	Almennyttig barnehage	
	Garasjeanlegg	
	Annet byggeområde	
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 5)</i>		
	Kjøreveg	
	Annen veggrunn	
	Gangveg	
	Parkeringsplass	
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 5)</i>		
	Privat veg	
	Friluftsområde (på land)	
	Bevaring av bygninger og anlegg	
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 5)</i>		
	Felles avkjørsel	
	Felles parkeringsplass	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 5)</i>		
	Annet kombinertformål	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 5)</i>		
	Grense for bevaringsområde	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL198 § 5)</i>		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Hotell	
	Lekeplass	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Kjøreveg	
	Gatetun	
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>		
	Kombinerte grønnstrukturformål	
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>		
	Sikringsone - Frisikt	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)</i>		
	Bestemmelseområde	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Sikringsonegrense	
	Angitthensyngrense	
	Bestemmelsegrense	
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Eiendoms grense som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Frisiktslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
	Eksisterende tre som skal bevares	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift areal	
Abc	Påskrift bredde	
Abc	Påskrift kotehøyde	
Abc	Påskrift plantilbehør	

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GODSET 1 OG 3

GBNR 1/3848 OG DEL AV 1/1150, MOSS KOMMUNE.

Vedtatt av bystyret 14.11.2016 (inkurie § 3.2 rettet 10.01.2017)

§1 HENSIKT

Planen skal legge til rette for oppføring av leilighetsbygg med tilhørende utearealer og takoppbygg. Utbyggingen skal hensynta eksisterende bevaringsverdig bebyggelse og anlegg.

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Ny bebyggelse skal hensynta eksisterende bevaringsverdig bebyggelse og anlegg. Alle bygnings- og landskapsmessige tiltak skal skje i samråd med de lokale bygningsmyndighetene og antikvariske myndigheter.

2.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av evt. terrengforstøtninger, trapper etc.
- Plassering og utforming av lekearealer
- Plassering av benker, belysning og skilt
- Plassering og utforming av anlegg for avfallshåndtering og renovasjon
- Eksisterende og ny vegetasjon/beplantning
- Grønne tak på boligbebyggelsen
- Plassering av evt. ny nettstasjon

2.3 Heisoppbygg/ventilasjonsoppbygg

Heisoppbygg, ventilasjonsavkast/rister tillates inntil 1,5m over maks. tillatte cotehøyde 37,7. Det tillates maksimalt 2 oppbygg av 3 x 3 meter pr. bygg.

2.4 Parkering

Alle parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha 240v stikkontakt og minst 20% av alle plasser skal ha ladestasjon for el-bil.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§3.2 Boliger – blokkbebyggelse (B2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor på plankart påførte byggegrenser. Grad av utnytting skal ikke overstige $BYA = 2800m^2$ eller $\% -BRA = 110\%$. Parkeringskjellere inkl. boder medregnes ikke i $\% -BRA$.

Maksimal cotehøyde for det enkelte delområde er påført plankart.

Det tillates takoppbygg innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet.

Det tillates i tilknytning til takoppbyggene takterrasser med rekkverk med maksimal høyde 1,2 m over ok. takflate innenfor angitte bestemmelsesgrenser # 1-4, som vist på plankartet.

Alle leiligheter skal ha egen balkong eller privat uteplass. I tillegg skal det settes av minimum 30m² uteareal til opphold og lek pr. leilighet.

Det tillates rekkverk, lekeapparater, møblering etc. over maksimal cotehøyde satt til 29,9. Over parkeringskjeller skal det, utenom i gangsonene, etableres et vekstlag på minimum 0,4 meter.

Det skal etableres en biloppstillingsplass pr. boenhet under terreng. Det tillates ikke parkering på terreng innenfor felt B2. Min 5% skal være HC-plasser lokalisert ved innganger/heis- og trapperom.

Under terreng innenfor felt B2 skal det også etableres minimum 55 og maksimum 70 biloppstillingsplasser som settes av til parkering i tilknytning til hotell/bevertning/konferanse. Det skal i tillegg etableres 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet som gjesteparkering innenfor felt G/P.

Det skal settes av minst 28 sykkeloppstillingsplasser under tak. Disse plassene skal dekke parkeringsbehov for både felt B2 og felt H/K/B.

De to hovedbyggene skal ha utpreget dekomponert uttrykk og skal bestå av sprang i fasaden som for eksempel overheng fra etasjen over og tilbaketrekkinger i forskjellige retninger. Bebyggelsens hoveduttrykk skal være avtrapping mot vest. Mot vest skal hver etasje være tilbaketrunket eller ha overheng i forhold til underliggende etasje, evt. kan maks to etasjer ha veggliv på samme nivå. Fasadematerialet skal domineres av trepanel, som sammen med sten eller tegl eller tilsvarende materiale av høy kvalitet, skal skape en estetisk enhet. Bebyggelsen skal ha grønne tak.

Innenfor frisisiktsone for avkjørsler tillates oppstammede trær med maksimal diameter 50 cm.

§3.2 Hensynssone bevaring

Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

Før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet, skal det gjennomføres geoteknisk undersøkelse.

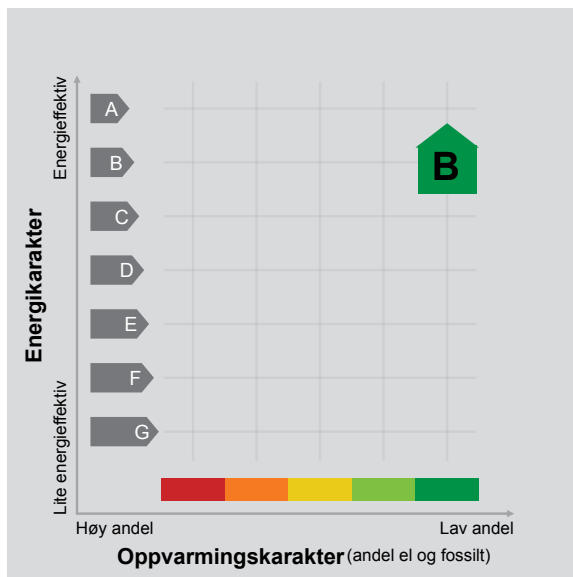
Før bebyggelsen innenfor felt B2 tas i bruk

- skal tilhørende uteoppholdsarealer (inkl. nærlek innenfor felt L og oppgradering av strandareal jfr. utbyggingsavtale) være opparbeidet, evt. garantier for utførelsen være gitt.
- skal minimum antall parkeringsplasser jfr. bestemmelsene være ferdigstilt.

ENERGIATTEST



Adresse	Godset 3
Postnummer	1518
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	3848
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300611060
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-158060
Dato	21.08.2025



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

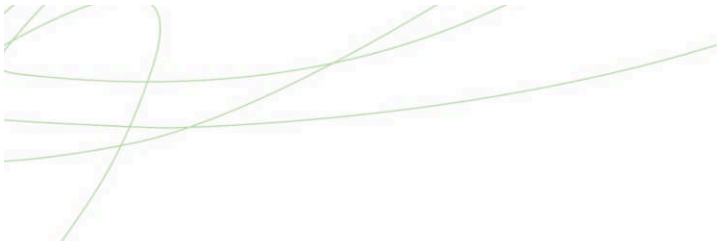
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innetemperaturen

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)

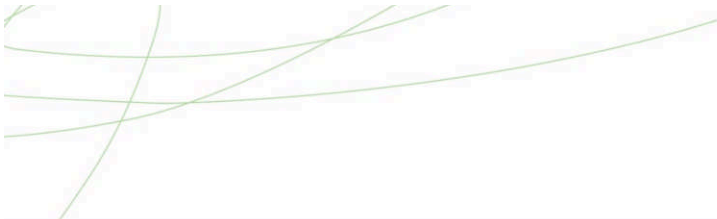
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Kjøøl - 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Godset 3, 1518 Moss
Gnr. 1, Bnr. 3848, Snr. 29, Moss kommune.

Oppdragsnummer:

116260041

Meglerforetak:

PrivatMegleren Moss

Saksbehandler:

Andreas Karlsson

Telefon / Mobil:

69 70 01 00 / 978 51 640

E-post:

andreas.karlsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-