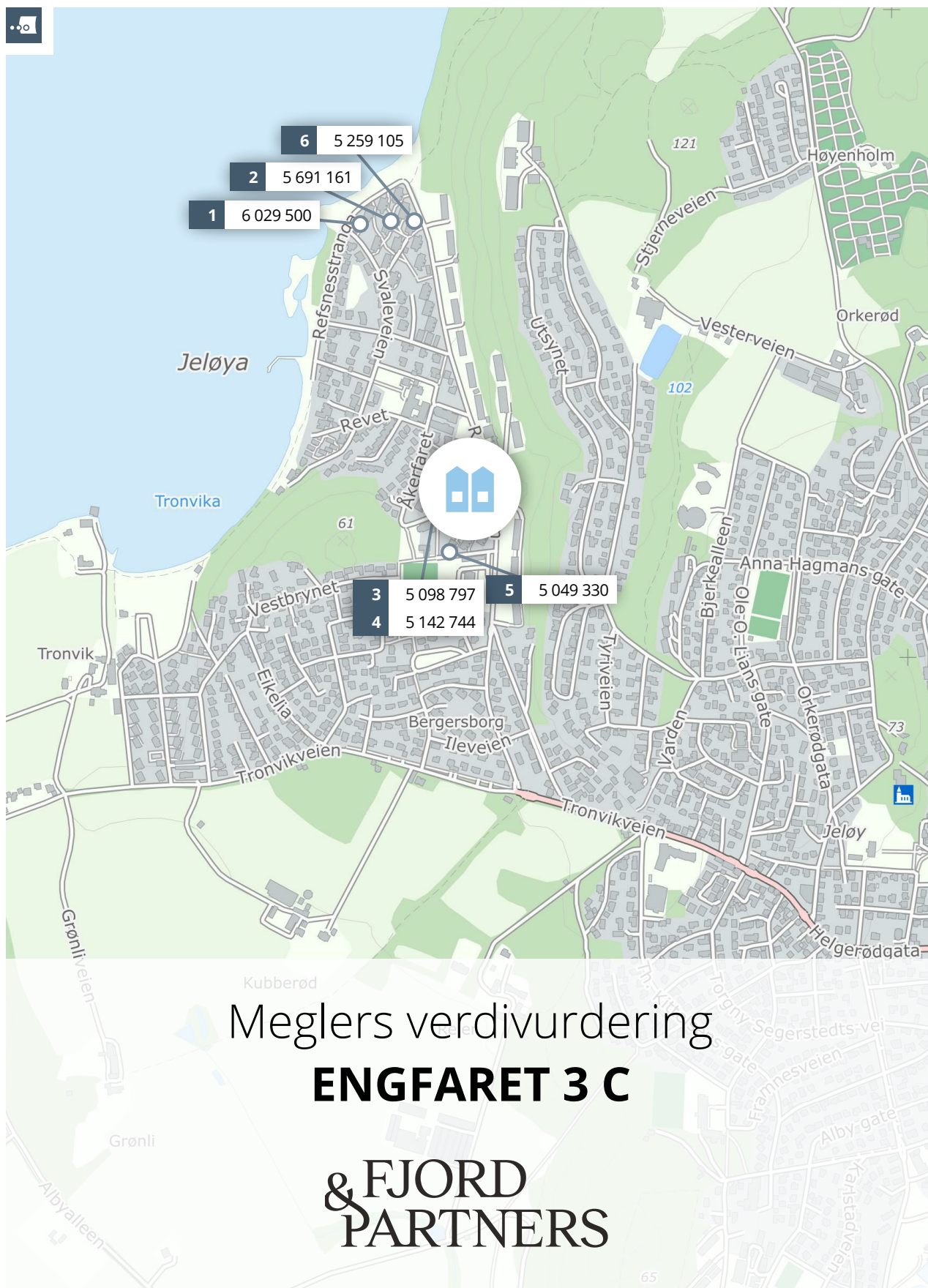




Meglens verddivurdering **ENGFARET 3 C**

& FJORD PARTNERS

Rapport utført av Fjord & Partners den 03.06.2025

Meglens verddivurdering 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 verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Kjølstad Sandberg.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Engfaret 3 C, 1518 MOSS

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 1 BNR 2012 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS REFSNES 5

Verdivurdert til

4 010 000

288 545 **4 298 545** **42 157**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Fellesutgifter	5 800
Areal	102 m ²	102 m ²	- m ²	27 m ²	- m ²	- m ²	Formue	-
Tomt						- m ²	Soverom	3
Byggeår						1967	Etasjer	-
							 Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
 1 Svaleveien 43 D 93 m ² 1963 27,7 daa 2 sov	03.03.2025	5 900 000	5 850 000	179 500	6 029 500	64 833
 2 Svaleveien 35 F 99 m ² 1963 27,7 daa 2 sov	26.03.2025	5 490 000	5 450 000	241 161	5 691 161	57 486
 3 Engfaret 7 B 105 m ² 1967 16,4 daa 3 sov	11.10.2024	4 900 000	4 800 000	298 797	5 098 797	48 560
 4 Engfaret 7 B 102 m ² 1967 16,4 daa 3 sov	20.03.2025	4 900 000	4 850 000	292 744	5 142 744	50 419
 5 Fagertun 5 A 91 m ² 1966 13,5 daa 3 sov	04.10.2023	4 800 000	4 700 000	349 330	5 049 330	55 487
 6 Refsnesalleen 94 F 103 m ² 1963 27,7 daa 3 sov	26.08.2024	5 150 000	5 000 000	259 105	5 259 105	51 059

Velkommen til Engfaret 3C – en lys og tiltalende rekkehusleilighet over to plan med god intern beliggenhet, beliggende i et særdeles barnevennlig borettslag med kun 350m til Refsnes skole og fotballbane, 110m til Kiwi og 145m til barnehage.

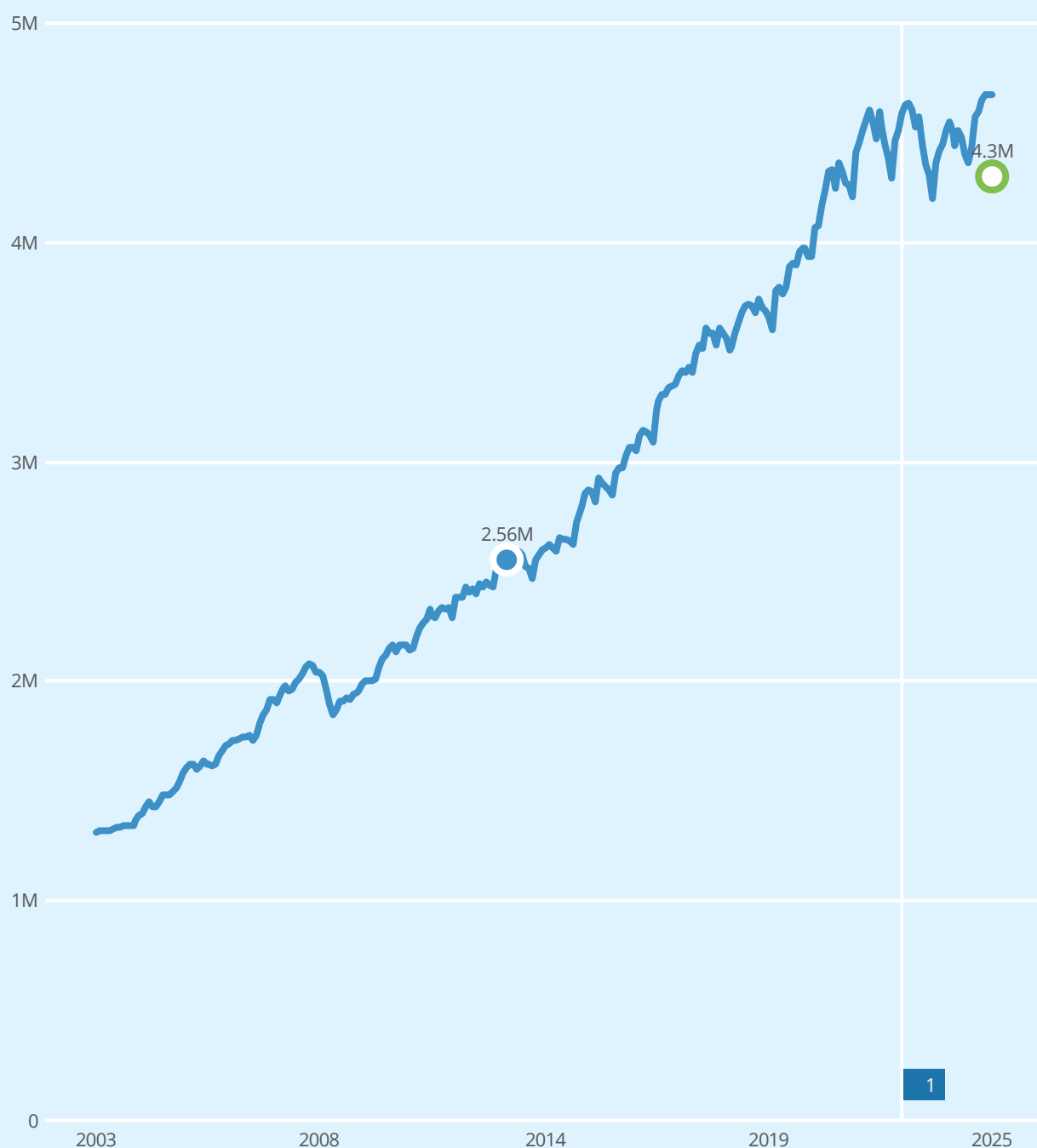
Boligen fremstår velholdt og moderne, med en innbydende entré tilknyttet romslig praktisk bod, et stilrent kjøkken med hvitevarer, og en romslig stue med mulighet for peis og dør som åpner opp mot terrassen. Her kan lange sommerdager nytes i fred og ro på en romslig terrasse med sjøutsikt og utsyn mot frodig grønn fellestomt. Det er god plass til spisebord og sofa i stuen. Videre byr leiligheten på et pent badertom med dusjnisje og tre soverom med innebygde garderobeskap, hvorav to med sjøutsikt.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til strender, og svært gode kollektivforbindelser – toget bruker kun 32 minutter fra Moss stasjon til Oslo sentrum.

Det medfølger både parkeringsplass og garasje.



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



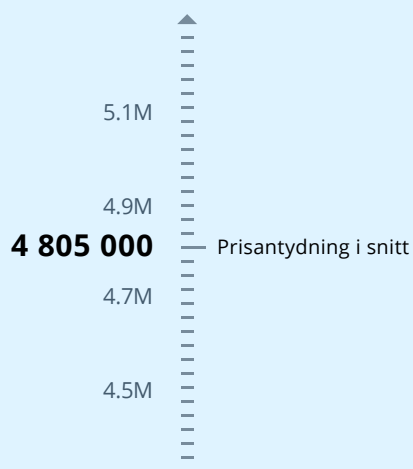
Endring av eiendom

1

Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
06.03.2013	29.04.2013	03.07.2013	2 550 000	2 500 000	58 111	2 558 111

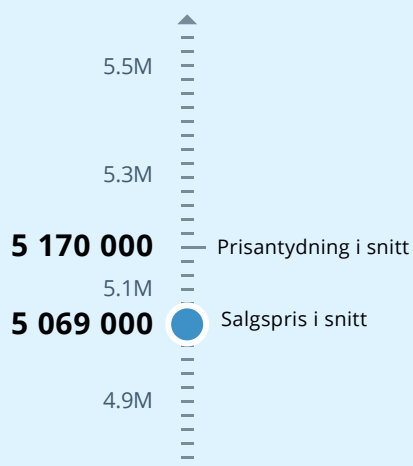
Rekkehus til salgs i 1518 MOSS nå



Annonse har i snitt ligget ute i

100
dager

Rekkehus solgt i 1518 MOSS siste 12 mnd

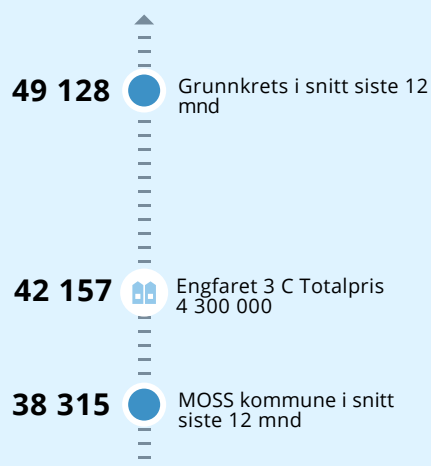


Solgt i snitt i løpet av

106
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Engfaret 3 C, 1518 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 2012

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 13784-3870

Referansenummer: ZQ9168

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

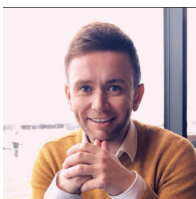
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1967.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Standarden er normal.

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

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

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

Oppsummert:

- Rekkehus med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1967

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt tapet, fliser og malt teglstein.
I tak er det hvittet trepanel.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er i følge tidligere prospekt/annonse fra 2000.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1999. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter med ukjent høy alder.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Alle tegninger stemmer med unntak av at opprinnelig toalettrom og bad er slått sammen til 1 rom. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

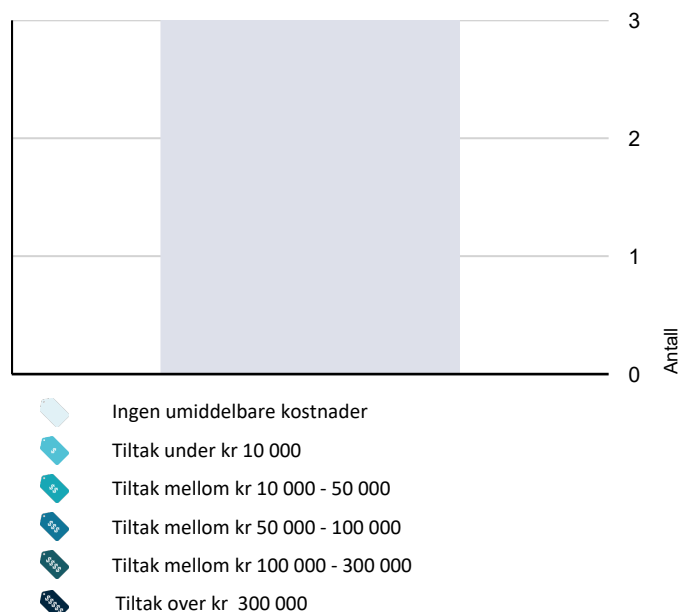
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2013.



! TG 2 Dører

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Gjelder kun ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 27 kvm.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt tapet, fliser og malt teglstein.
I tak er det hvittet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger dog i et område med moderat til lavt radonnivå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige trapper

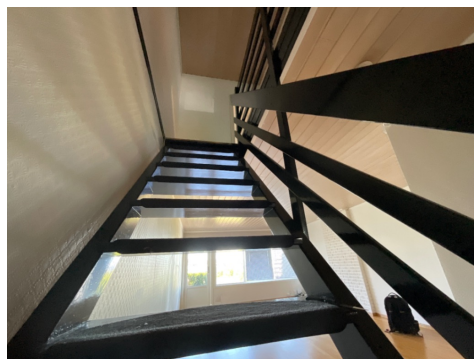
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er i følge tidligere prospekt/annonse fra 2000.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og hvittet trepanel i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 18 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det anbefales å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1999.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter med ukjent høy alder.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Inntak og sikringsskap

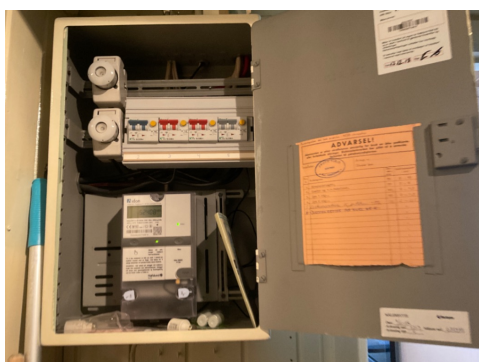
1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

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

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



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

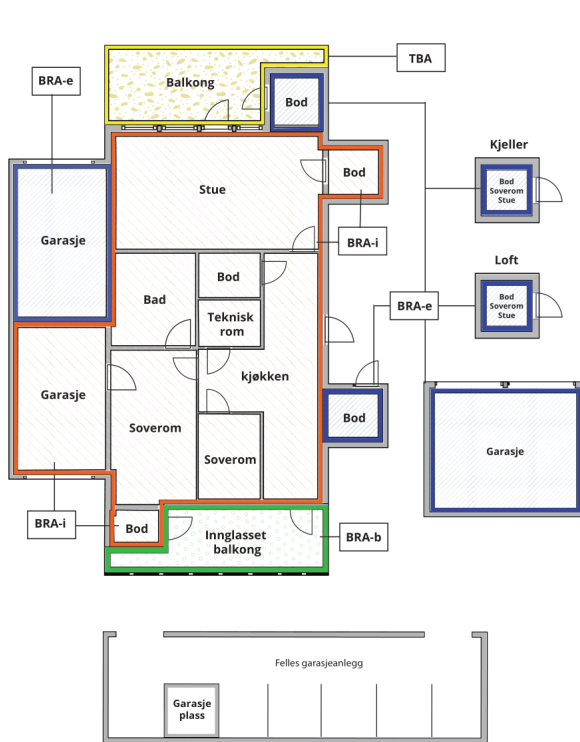
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57			57	27
2. etasje	45			45	
SUM	102				27
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Stue, Kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Alle tegninger stemmer med unntak av at opprinnelig toalettrom og bad er slått sammen til 1 rom. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	93	9

Kommentar

Rekkehus

P-rom i 1. etasje - 48 kvm

P-rom i 2. etasje - 45 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Erik Pedersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2012		0	16367.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engfaret 3 C

Hjemmelshaver

Refsnes 4 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Refsnes 4 Borettslag	947320939			Teresa On Fung Fu (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor felles tomt med meget gode sol og lysforhold. Pent opparbeidet med gress, busker, tuja, beplantning m.m. Asfalterte stikkveier fra parkering til inngangspartier. Tomten gir et godt inntrykk.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende og stående kledning. Saltakkkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatte. Beslag over vindskier. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ9168>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250038
Adresse	Engfaret 3 C		
Postnr.	1518	Sted	MOSS
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Teresa On Fung Fu
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr 82369859
Selger 1 Fornavn	Thea Fu	Etternavn	Lin

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tror terrasse er bygget ut, men usikker på når og av hvem. Tror det ble gjort av fagpersonell.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

AD. DERES REF: Eirik Kjølstad Sandberg - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 3 i borettslaget Refsnes 4 tilknyttet leilighet: Engfaret 3 C

Andelseier(e): Teresa On Fung Fu.

Borettslagets organisasjonsnummer: 947 320 939

Byggeår: 1967 Gnr: 1 Bnr: 2012 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.

Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett:

www.tinglysning.no

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.

Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettsinnnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82370595

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 940,-, utgifter kr 19.100,- og annen formue: kr 15.081,-. Gjeld pr d.d. er på kr 288.545,-. Opprinnelig innskudd kr: 13.650,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 14/5 kr 12.403.067,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

ØDen månedlige felleskostnad er p.t. kr 5.871,-, hvorav kr 3.434,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.

Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

- ☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 6,45 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.970,-, hvorav renter utgjør kr 1.504,- og avdrag utgjør kr 466,-.

Lånets løpetid: 2046.

Lånenr.: 61188233847. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

- ☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 6,45 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 467,-, hvorav renter utgjør kr 216,- og avdrag utgjør kr 251,-.

Lånets løpetid: 2032.

Lånenr.: 61188255204. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

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

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

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

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

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden Thore Gjesti Olsen.

Epost styret: refsnes4.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Ambita Kundeservice

Deres ref.:

Vår ref.: 25/95-297/NISKJ

Dato: 16.05.2025

Informasjon til megler

Mossregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Engfaret 3C

Siste feiing ble utført: 16.02.2023

Siste tilsyn ble utført: 21.05.2012

Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Det er forsøkt å sette opp avtale for nytt boligtilsyn 26.05.2023, men ikke oppnådd kontakt.

Med hilsen

Nina Skjerve
Praksiskandidat, Administrasjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

BYGNINGSSJEFEN I MOSS

BYGNINGSKONTROLLEN

B. jnr. 431/65

432/65

År 1967, 1.12. ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende

1/2012

Engfaret 3-5-7-9^{A-F} Mellomfaret 10-12-14-F

Eiendommen: Gnr. 11, bnr. 31, = Refsnesalleen 42 A-B-C-D-E-F-G

Eier: Refsnes IV B/L v/ Moss Boligbyggelag

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til

Etter skjønn meddeles herved ~~kan ikke meddeles~~

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Bygningskontrollen i Moss, den 7.12.1967.

bygn. insp.

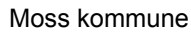
(underskrift.)

bygningssjef

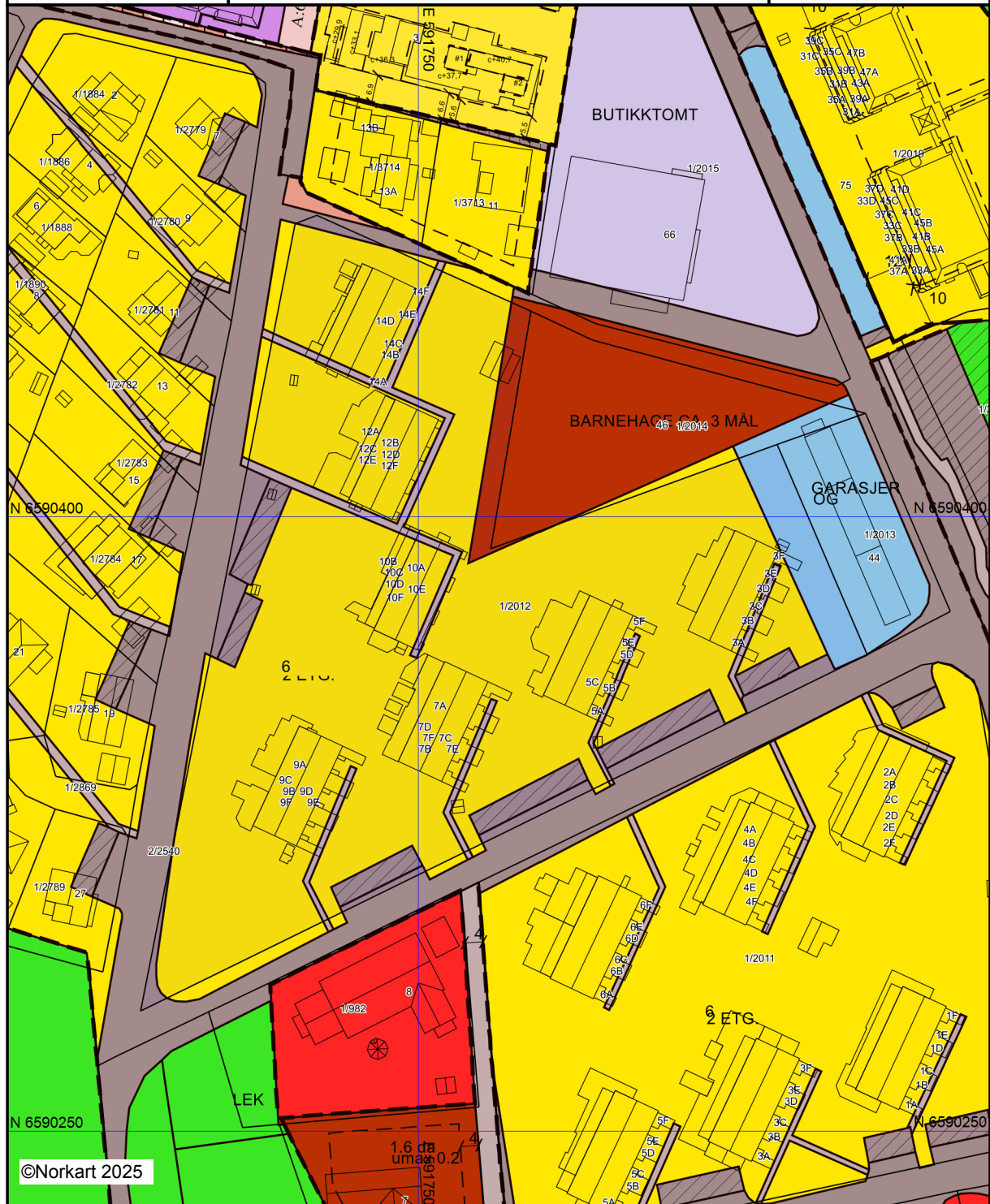
Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder). Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

Ved synsforretning skal det fremlegges:

1. 1 sett fullstendige tegninger. (Er det foretatt forandringer fra de approberte planer skal dette være inntegnet på tegningene, evt. erstattet med nye tegninger.)
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.



Eiendom: 1/2012
Adresse: Engfaret 3C
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500



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

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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Almennyttig barnehage
-  Garasjeanlegg
-  Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Hotell

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Gatetun

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Refsnes 4 Borettslag onsdag 13.03.2024 kl. 18:00 - Refsnes Skole.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 13

Fremlagte og godkjente fullmakter: 8

Totalt antall stemmeberettigede: 21

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Normann Lyder Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Christine Preus.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Forslag fra valgkomiteen til generalforsamlingen 2024 Refsnes 4 borettslag - styrehonorar

Forslag til vedtak:

Det foreslås at styrehonoraret økes til kr. 130 000,-.

Leder, styre- og varamedlemmer fordeler honoraret seg imellom, men vi henstiller til at styreleder blir honorert med hensyn til både ansvar og arbeid.

Moss 31.01.2024 - Valgkomiteen: Elisabeth Risum - Tora Marie Omvik Johansen - Annichen Desirée Larsen

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt med 19 stemmer for. Styrehonoraret økes til kr. 130 000,-.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2023 er kr: 130 000

Styret foretar selv intern fordeling.

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Solavskjerming i form av screens og markiser- Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Følgende retningslinjer skal gjelde for montering av solavskjerming i form av screens og markiser;

* Søknad om installasjon/montering av solavskjerming er søknadspliktig til styret.

*Alle andeler kan installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader og utgifter i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte andelseier.

*Alle andeler kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger.
Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise. Alle kostnader og utgifter i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte andelseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

* Screens holdes i en lys grå farge og omrammingen i hvit. Markiser tilpasses de fargene som allerede er benyttet på huset.

*Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag). Byggene har følgende farger: Veggfarge er 9915 Morgendis og Omramminger er 7236 Chi.

*Oppsett/installasjon av markiser og screens skal utføres av fagfolk.

*Skader som måtte oppstå i forbindelse med oppsett/montering vil være andelseiers ansvar å bekoste.

Legges inn i borettslagets vedtekter, som nytt pkt 9-8

Vedtak:

Retningslinjer for montering av solavskjerming i form av screens og markiser legges inn som nytt pkt. 9-8 i vedtektene, vedtatt med 18 stemmer for 1 stemme i mot. 2/3 flertall oppnådd

6.2 Godtgjørelse for strøm til utelamper - Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak:

Andelseierne i Engfaret 3F, 5F og 9F samt Mellomfaret 10A, 12A og 14A skal ha en årlig godtgjørelse for strøm til utelampene som er tilknyttet disse andelseiernes el-anlegg. Godtgjørelsen beregnes ut fra antall lamper som er tilknyttet og strømprisen. Styret vil utarbeide størrelsen på kompensasjonen. Vedtaket legges inn som en del av borettslaget vedtekter - som nytt pkt. 9-9.

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt med 21 stemmer for, enstemmig vedtatt.

7. Innkomne saker fra andelseiere

7.1 Forslag til endring i ordensregler

Forslag til vedtak:

Forslag til endring i ordensregler, Alminnelige bestemmelser, punkt 3 vedrørende ballspill. Ønsker at det skal endres til: *Fellesområdene kan benyttes til ballspill mellom klokken 10.00 og 20.00. Men hensyn til andre beboere må tas til etterretning.*

Vedtak:

Forslag til vedtak *falt* med 10 stemmer for, 11 stemmer i mot.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidat; Hege Svingen, for 1 år - frem til generalforsamling 2025.

Vedtak:

Valgt ble: Hege Svingen bla valgt for 1 år - frem til generalforsamling 2025.

Styrets E-post: refsnes4.brl@mittvbbl.no

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidat; Tore Gjesti Olsen

Vedtak:

Valgt ble: Tore Gjesti Olsen

8.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg

Dersom foreslått kandidat i sak 8.1 takker ja til verv som styreleder - må det foretas et suppleringsvalg - styremedlem for 1 år - frem til generalforsamling 2025.

Valgkomiteen foreslår følgende kandidat; Normann L. Johansen

Vedtak:

Valgt ble: Normann L. Johansen

8.4 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Kirsten Synnøve Jensen, Kjetil Johansen og Rita Fjærli Teigen

Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Synnøve Jensen, Kjetil Johansen og Rita Fjærli Teigen

8.5 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Delegat: Hege Svingen, vara: Normann Johansen

Vedtak:

Valg av delegat: Hege Svingen - Valg av vara: Normann Johansen

8.6 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus årsmøte, velges for 1 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Tore Gjesti Olsen og Bettina Vilmann-Hagen

Vedtak:

Valgt: Tore Gjelsten Olsen og Bettina Vilmann-Hagen

8.7 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges for 1 år.

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; representant: Kirsten Synnøve Jensen, vara: Erik Russel Larsen

Vedtak:

Valg av representant: Kirsten Synnøve Jensen - Valg av vara: Erik Russel Larsen

8.8 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteen har bestått av : Elisabeth Risum - Tora Marie Omvik Johansen - Annichen Desireé Larsen. - Alle tre kan ta gjenvalg.

Vedtak:

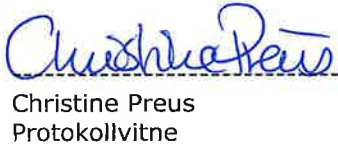
Valgt ble: Elisabeth Risum, Tora Marie Omvik Johansen og Annichen Desireé Larsen



Normann Lyder Johansen
Møteleder



Beate Kildahl
Sekretær



Christine Preus
Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Refsnes 4 Borettslag tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 - Refsnes Fritidshus.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 13

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 15

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Irene Torstenson

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: Styret foretar selv intern fordeling. Det kom forslag på kr 140.000,-. Dette ble vedtatt med flertall

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Fjerne parkeringskort på noen av parkeringsplassene

Forslag til vedtak: Fjerne parkeringskort på noen av parkeringsplassene.

Vedtak:

Forslaget falt, fikk 2 stemmer

5.2 Bildeling på våre parkeringsplasser

Forslag til vedtak: Mange bruker bilen sin kun en sjelden gang og det er en dyr kostnad. Det kan være mye penger å spare. Bildeling på våre parkeringsplasser

Vedtak:

Forslaget falt, fikk 1 stemme.

5.3 Se på muligheten for trygg sykkelparkering

Vårt forslag til årets generalforsamling er at det gis et oppdrag til styret å iverksette en utredning av hvordan tilrettelegge for en mere miljøvennlig og bærekraftig parkering, og lading for beboernes kjøretøy og sykler for fremtiden. Styret bes legge frem en kostnadsberegning for et slikt arbeide for neste generalforsamling. Styret står fritt til å velge riktig metode for å få dette belyst på en best mulig måte.

Vedtak:

Forslaget falt, fikk 5 stemmer.

5.4 Plassere noen el-billadere utenfor garasjene som er tilgjengelige for alle

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheter for å etablere noen el-billadere utenfor garasjene som er tilgjengelig for alle i borettslaget.

Styrets innstilling: Vi oppfatter at det her menes alle i borettslaget. Styrets innstilling er at vi kan se på muligheten for å etablere to ladepunkt for el-biler utenfor garasjene, som er tilgjengelig for alle i borettslaget.

Vedtak:

Forslaget om at styret utreder mulighet for å etablere to ladepunkt for el-biler utenfor garasjene, som er tilgjengelig for alle i borettslaget ble vedtatt, forslaget fikk 9 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat; Thore Gjesti Olsen

Vedtak:

Valgt ble: Thore Gjesti Olsen.

Styrets E-post: refsnes4.brl@mittvbbl.no

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg

Dersom Tore Gjesti Olsen blir valgt inn som styreleder for 2 år må det foretas et suppleringsvalg for han, da han har ett år igjen som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat; Kjetil Johansen

Vedtak:

Valgt ble: Kjetil Johansen

6.3 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat; Hege Svingen

Vedtak:

.Valgt ble: Hege Svingen

6.4 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Kirsten Synnøve Jensen, Rita Fjærli Teigen og Bjørn Danielsen .

Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Synnøve Jensen, Rita Fjærli Teigen og Bjørn Danielsen .

6.5 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Tore Gjelsten Olsen - Vara: Hege Svingen

Vedtak:

Valg av delegat: Tore Gjesti Olsen

Valg av vara: Hege Svingen

6.6 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus årsmøte, velges for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Kjetil Johansen og Bettina Vilmann-Hagen.

Vedtak:

Valgt ble: Kjetil Johansen og Bettina Vilmann-Hagen.

6.7 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges for 1 år.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Kirsten Synnøve Jensen - Vara: Erik Russel Larsen

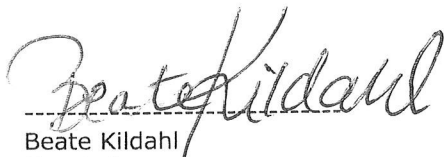
Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Synnøve Jensen - Vara: Erik Russel Larsen

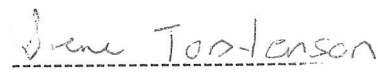
6.8 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Annichen Desirée Larsen og Elisabeth Risum. Vara til valgkomiteen: Tora M.Omvik



Beate Kildahl
Møteleder



Irene Torstenson
Sekretær

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Refsnes 4 Borettslag torsdag 30.11.2023 kl. 19:00 - Refsnes Skole.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 16

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 16

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

Tilstede var Advokat Morten Solberg

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Normann Lyder Johansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Irene Torstenson

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at bestemmelsen 4-2 , Utbygginger i borettslaget fjernes i sin helhet fra vedtektene.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at bestemmelsen 4-2 , Utbygginger i borettslaget fjernes i sin helhet fra vedtektene.

Enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall

Styrets forslag til vedtak: De reviderte vedtektene vedtas i sin helhet.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak: De reviderte vedtektene vedtas i sin helhet.

Vedtatt med 12 stemmer.



Normann Lyder Johansen
Møteleder



Beate Kildahl
Sekretær



Irene Torstenson
Protokollvitne



Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
2024
Refsnes 4 Borettslag

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024

Refsnes 4 Borettslag

Alle andelseiere i Refsnes 4 Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Onsdag 13.03.2024

Klokken: 18:00

Sted: Refsnes Skole

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Forslag fra valgkomiteen til generalforsamlingen 2024 Refsnes 4 borettslag - styrehonorar

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

6 Innkomne saker fra styret

- 6.1 Solavskjerming i form av screens og markiser- Vedtektsendring krever 2/3 flertall
- 6.2 Godtgjørelse for strøm til utelamper - Vedtektsendring krever 2/3 flertall

7 Innkomne saker fra andelseiere

- 7.1 Forslag til endring i ordensregler

8 Valg

- 8.1 Valg av styreleder for 2 år
- 8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 8.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg
- 8.4 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 8.5 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 8.6 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus årsmøte, velges for 1 år

8.7 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges for 1 år.

8.8 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Forslag fra valgkomiteen til generalforsamlingen 2024 Refsnes 4 borettslag - styrehonorar

Valgkomiteen sitt arbeid med å finne beboere som vil ta på seg styreverv for kommende periode har vært svært vanskelig, spesielt gjelder dette for styreledervervet.

Komiteen har jobbet over flere måneder der svært mange er forespurt om å stille til valg. Dessverre opplever komiteen at færre og færre er interessert i eller å bruke av sin fritid til å ta del i styrearbeidet for vårt borettslag. Dette er ikke spesielt for denne perioden, men det er en trend hvor det stadig blir vanskeligere å finne beboere som er villig til å ta på seg et verv. Derfor ønsker vi å fremme forslag til ny ordning for honoreringen av styret. Det å skulle bruke mye tid på fellesskapet ved å ta del i styrearbeidet må verdsettes med et honorar som måler seg opp imot det ansvar det er i å sitte i et styre, men også opp imot den fritid som brukes på fellesskapet.

Alternativet til å ha en styreleder fra vårt eget borettslag vil være å engasjere en ekstern styreleder som alene vil koste minimum kr. 100 000,-. Det å skulle forvente like stor grad av engasjement og effektivitet fra en ekstern leder som leder fra borettslaget, er lite sannsynlig. I tillegg vil det være nødvendig med ordinære styre- og varamedlemmer som også skal ha honorar.

Det foreslås at styrehonoraret økes med 30.000, - til 130.000, - som styret fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak: Det foreslås at styrehonoraret økes til kr. 130 000,-.

Leder, styre- og varamedlemmer fordeler honoraret seg imellom, men vi henstiller til at styreleder blir honorert med hensyn til både ansvar og arbeid.

Moss 31.01.2024

Valgkomiteen: Elisabeth Risum - Tora Marie Omvik Johansen -
Annichen Desireé Larsen

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Solavskjerming i form av screens og markiser- Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Styret ønsker å få på plass gode rutiner og retningslinjer for montering av solavskjerming i form av screens og markiser. Dette anbefales legges inn i borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak: Følgende retningslinjer skal gjelde for montering av solavskjerming i form av screens og markiser;

* Søknad om installasjon/montering av solavskjerming er søknadspliktig til styret.

*Alle andeler kan installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader og utgifter i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte andelseier.

*Alle andeler kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise. Alle kostnader og utgifter i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte andelseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

* Screens holdes i en lys grå farge og omrammingen i hvit. Markiser tilpasses de fargene som allerede er benyttet på huset.

*Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag). Byggene har følgende farger: Veggfarge er 9915 Morgendis og Omramminger er 7236 Chi.

*Oppsett/installasjon av markiser og screens skal utføres av fagfolk.

*Skader som måtte oppstå i forbindelse med oppsett/montering vil være andelseiers ansvar å bekoste.

Legges inn i borettslagets vedtekter, som nytt pkt 9-8

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas og legges inn som en del av borettslagets vedtektene under nytt punkt 9-8.

6.2 Godtgjørelse for strøm til utelamper - Vedtektsendring krever 2/3 flertall

De beboerne som har tilkoblede utelamper på sitt el-anlegg skal ha godtgjørelse for dette.

Forslag til vedtak: Andelseierne i Engfaret 3F, 5F og 9F samt Mellomfaret 10A, 12A og 14A skal ha en årlig godtgjørelse for strøm til utelampene som er tilknyttet disse andelseiernes el-anlegg.

Godtgjørelsen beregnes ut fra antall lamper som er tilknyttet og strømprisen.

Styret vil utarbeide størrelsen på kompensasjonen.

Vedtaket legges inn som en del av borettslagets vedtekter - som nytt pkt. 9-9.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas og legges inn som en del av borettslagets vedtekter.

7. Innkomne saker fra andelseiere

7.1 Forslag til endring i ordensregler

Forslag til endring i ordensregler, Alminnelige bestemmelser, punkt 3 vedrørende ballspill. Ønsker at det skal endres til: Fellesområdene kan benyttes til ballspill mellom klokken 10.00 og 20.00. Men hensyn til andre beboere må tas til etterretning.

Mvh

Eline Rostad

Forslag til vedtak: Alminnelige bestemmelser i ordensregler endres, punkt 3 vedrørende ballspill. Ønsker at det skal endres til:

Fellesområdene kan benyttes til ballspill mellom klokken 10.00 og 20.00. Men hensyn til andre beboere må tas til etterretning.

Styrets innstilling: I henhold til vedtektene 4,4-1 (8) er det styret som fastsetter og endrer ordensreglene.

Styret gjør oppmerksom på; dersom forslag til å endre pkt. 3 i dagens ordensregler blir vedtatt, må heretter pkt.3 i ordensreglene utelukkende behandles i generalforsamling. Dette vil gjøre senere endringer av dette punktet unødvendig tungvinte da det kun er mulig å foreta i ordinær- eller ekstraordinær generalforsamling.

Etter som vi har etablert område for ballspill i vårt borettslag og i tillegg har utvidede muligheter til dette i umiddelbar nærhet ser styret ingen grunn til å gi sin tilslutning til forslaget.

8. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2023 er:

Styremedlem Hege Svingen

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidat; Hege Svingen

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidat; Tore Gjelsten Olsen

8.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg

Dersom foreslått kandidat i sak 8.1 takker ja til verv som styreleder - må det foretas et suppleringsvalg - styremedlem for 1 år - frem til generalforsamling 2025.

Valgkomiteen foreslår følgende kandidat; Normann L. Johansen

8.4 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Kirsten Synnøve Jensen, Kjetil Johansen og Rita Fjærli Teigen

8.5 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Delegat: Hege Svingen, vara: Normann Johansen

8.6 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus årsmøte, velges for 1 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Tore Gjelsten Olsen og Bettina Vilmann-Hagen

8.7 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges for 1 år.

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; representant: Kirsten Synnøve Jensen, vara: Erik Russel Larsen

8.8 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteen har bestått av : Elisabeth Risum - Tora Marie Omvik Johansen - Annichen Desireé Larsen. - Alle tre kan ta gjenvalg.

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 22.02.2024 - Med hilsen Refsnes 4 Borettslag/Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Refsnes 4 Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Normann Lyder Johansen
Styremedlem, Knut Magnus Geelmuyden Haukeland
Styremedlem, Hege Svingen

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Thore Gjesti Olsen
Varamedlem, Kjetil Johansen
Varamedlem, Kirsten Synnøve Jensen

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 15.03.2023. Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Ingen.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Normann Lyder Johansen
Styremedlem, Knut Magnus Geelmuyden Haukeland
Varamedlem, Thore Gjesti Olsen
Varamedlem, Kjetil Johansen
Varamedlem, Kirsten Synnøve Jensen

Andre komiteer

Valgkomite på 3 medlemmer.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 10

Andre møter som er avholdt

Ekstraordinær generalforsamling om de nye vedtektene.

Møte med Moss Elektro/Elaway og de berørte beboere i forbindelse med at Moss Elektro/Elaway overtok driften av anlegget for elbilladingen i garasjene.

Møte med huskontaktene .

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947320939, og ligger i Moss kommune.

Refsnes 4 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretaket eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har

sammenheng med boretten til andelseier.

Refsnes 4 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Refsnes 4 Borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Refsnes 4 Borettslag i 2023:0

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

Antall andre personer i Refsnes 4 Borettslag som har mottatt lønn i 2023:2

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr, men noe utstyr bør repareres/fornyes.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023

Siden generalforsamlingen onsdag 15.03.2023 har styret jobbet med følgende saker:

Styret har inngått avtale med Moss Elektro og Elaway om lading av elbiler i garasjeanlegget. Overgang til nytt ladeanlegg fra april. Borettslaget har pr. 31.12.2023 15 ladestasjoner i drift.

Det ble foretatt sanering av skjeggkre i noen av boligene.

Jobben med å sikre ildstedene (pålegg i Brakonrapporten) er startet og det er satt inn sotlukestein i 14 leiligheter. De øvrige 28 leilighetene vil få dette utført mot slutten av fyringssesongen våren 2024.

Det ble gjennomført 2 dugnader. Det er mindre enn halvparten av borettslagets beboere som deltar, men de som deltar gjør en god innsats for fellesskapet.

Arbeidet med de nye vedtektene ble sluttført og vedtatt på kstraordinær generalforsamling torsdag 30. november 2023. Styret hadde 7 møter med arbeidet om vedtektene. I tillegg en del telefonmøter med VBBL og advokat Morten Solberg.

Sjekk av brannslukkere i garasjeanlegget og vaskeriet.

Siden generalforsamlingen onsdag 15.03.2023 har Refsnes 4 Borettslag utført følgende

vedlikehold:

Service av den store gressklipperen.

Byttet nedløp fra takrennene på vaskeriet.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Refsnes 4 Borettslag i 2024:

Husene skal vaskes.

Det vil også bli lagt gips mellom de små loftene over badet på husene i Engfaret. Dette er pålegg fra branntilsynsrapporten fra Brakon. Dette arbeidet startes i begynnelsen av februar 2024.

Anticimex vil sette opp gittersperrer på pipehattene for å hindre måkene å bygge reder under disse. De vil også sette opp netting for å hindre småfuglene å bygge reder inn under vindskiene på husene.

Det er allerede skiftet girkasse på snøfreseren. Denne vil også bli sendt til service sammen med den store gressklipperen til våren.

Vaskeriet bør også få en ansiktsløfting i form av vask og maling. Dørene bør også vurderes om de bør skiftes.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

Styret i Refsnes 4 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2024

RESULTATREGNSKAP 2023 Refsnes 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Felleskostnader		2 613 960	2 160 060	2 613 917	2 994 552
Andre driftsinntekter	2	83 583	96 040	98 400	31 200
SUM INNEKTER		2 697 543	2 256 100	2 712 317	3 025 752
KOSTNADER					
Lønn	1	8 960	7 791	20 000	20 000
Styrehonorar		100 000	80 000	80 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		15 363	12 379	14 100	16 920
Strøm		85 876	97 165	95 200	95 200
Vedlikehold bygg		99 253	243 235	156 000	350 000
Vedlikehold VVS		0	0	15 000	15 000
Vedlikehold elektro		15 864	31 109	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		114 667	92 870	100 000	100 000
Vedlikehold vaskeri		465	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar	0	12 500	12 000	19 000	19 000
Forretningsførerhonorar		122 274	116 448	122 273	128 400
Andre konsulenttenester		100 210	0	0	0
Årsavgift TV		228 224	254 050	224 825	227 000
Kontingent boligbyggelag		12 600	12 600	33 600	12 600
Forsikringer		149 545	124 053	148 900	182 500
Kommunale avgifter		274 460	532 062	498 450	420 000
Andre driftskostnader		51 435	41 186	20 000	40 000
SUM KOSTNADER		1 391 696	1 656 948	1 577 348	1 756 620
DRIFTSRESULTAT		1 305 847	599 152	1 134 969	1 269 132
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		20 359	4 670	5 683	5 683
Rentekostnader		702 456	427 202	680 387	831 400
Utbytte Gjensidige		13 340	12 826	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-668 757	-409 706	-674 704	-825 717
ÅRSRESULTAT		637 090	189 445	460 265	443 415
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		637 090	189 445	460 265	443 415
SUM OVERFØRINGER		637 090	189 445	460 265	443 415

BALANSE 2023 Refsnes 4 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	6	5 667 580	5 667 580
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	25 200	25 200
SUM ANLEGGSMIDLER		5 692 780	5 692 780
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		8 402	4 449
Andre fordringer		18 313	165 099
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		865 893	620 208
Skattetrekk		2 478	1 778
SUM OMLØPSMIDLER		895 086	791 534
SUM EIENDELER		6 587 866	6 484 314

BALANSE 2023 Refsnes 4 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		-7 696 331	-7 696 331
Årets resultat		637 090	0
SUM EGENKAPITAL	4	-7 055 041	-7 692 131
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	7	12 894 221	13 307 592
Borettsinnskudd	5	618 300	618 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 512 521	13 925 892
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		36 756	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 187	712
Leverandørgjeld		80 610	247 984
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		481	361
Offentlige avgifter		2 352	1 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 385	250 552
SUM GJELD		13 642 906	14 176 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 587 866	6 484 314
Pantestillelser		13 512 521	13 925 892

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Normann Lyder Johansen
Styreleder

Knut Magnus Geelmuyden Haukeland
Styremedlem

Hege Svingen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	540 981	842 683
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	637 090	189 445
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-413 371	-491 147
B. Årets endring disponible midler	223 719	-301 702
C. Disponible midler UB	764 700	540 981

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 2 personer.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3285 EL-BIL LADING	23 023	0
3293 VASKERI INNTEKTER	2 460	4 290
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	21 600	21 600
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	9 600	9 600
3604 INNKREVDE STRØMUTGIFTER	26 900	60 550
Sum	-83 583	-96 040

Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes Fritidshus	42	600	25 200

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

Note 4 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .

Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 5 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	618 300	618 300
Sum	-618 300	-618 300

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Bygninger

.

Anskaffet år:

Kostpris 1967	3 036 882
Nytt garasjeanlegg 2002	1 523 078
Nybygde verandaer i Mellomfaret 2003	1 107 620
Bokført verdi pr. 31.12	5 667 580

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

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:			Verandaer
Lånenummer:	61188255204	61188233847	61188085635
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017	2003
Rentesats:	6.20 %	6.20 %	4.97 %
Beregnet innfridd:	28.06.2032	31.12.2046	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000	13 500 000	1 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 385 776	11 518 743	403 073
Avdrag i perioden:	115 195	239 845	58 331
Lånesaldo 31.12:	1 270 581	11 278 898	344 742

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188085635	3	19 153	57 459
	15	19 152	287 280
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188233847	42	268 545	11 278 890
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188255204	42	30 252	1 270 584
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Resultat og balanse med noter for Refsnes 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnes 4 Borettslag

Styreleder	Normann Lyder Johansen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Knut Magnus Geelmuyden Haukeland (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Hege Svingen (sign.)	21.02.2024



Til generalforsamlingen i Refsnes 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnes 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Sarpsborg, 21. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-21 17:47



This document package contains:

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



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

Innspill fra valgkomiteen i Refsnes 4 brl.

Forslag til styre for perioden 2024/25

Styret

Leder:	Hege for 2 år (byttet med styremedlem 1 år gjenstår)
Styremedlem:	Normann Johansen for 2 år (byttet med leder 1 år gjenstår)
Styremedlem:	Tore Gjelsten Olsen for 2 år
Varamedlem:	Kirsten Synnøve Jensen for 1 år
Varamedlem:	Kjetil Johansen for 1 år
Varamedlem:	Rita Fjærli Teigen for 1 år

Valgkomite

Medlem:	Elisabeth Risum for 2 år
Medlem:	Tora Marie Omvik Johansen for 2 år (1 år gjenstår)
Varamedlem:	Annichen Desireé Larsen for 1 år

Annet

Representant Vansjø BBL generalforsamling

- Delegat: Hege Svingen for 1 år
- Vara: Normann Johansen for 1 år

Representant Refsnes Fritidshus årsmøte

- Delegat: Tore Gjelsten Olsen for 1 år
- Vara: Bettina for 1 år

Representant Refsnes Vel

- Delegat: Kirsten Synnøve Jensen for 1 år
- Vara: Erik for 1 år



Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Refsnes 4 Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Onsdag
13.03.2024.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.



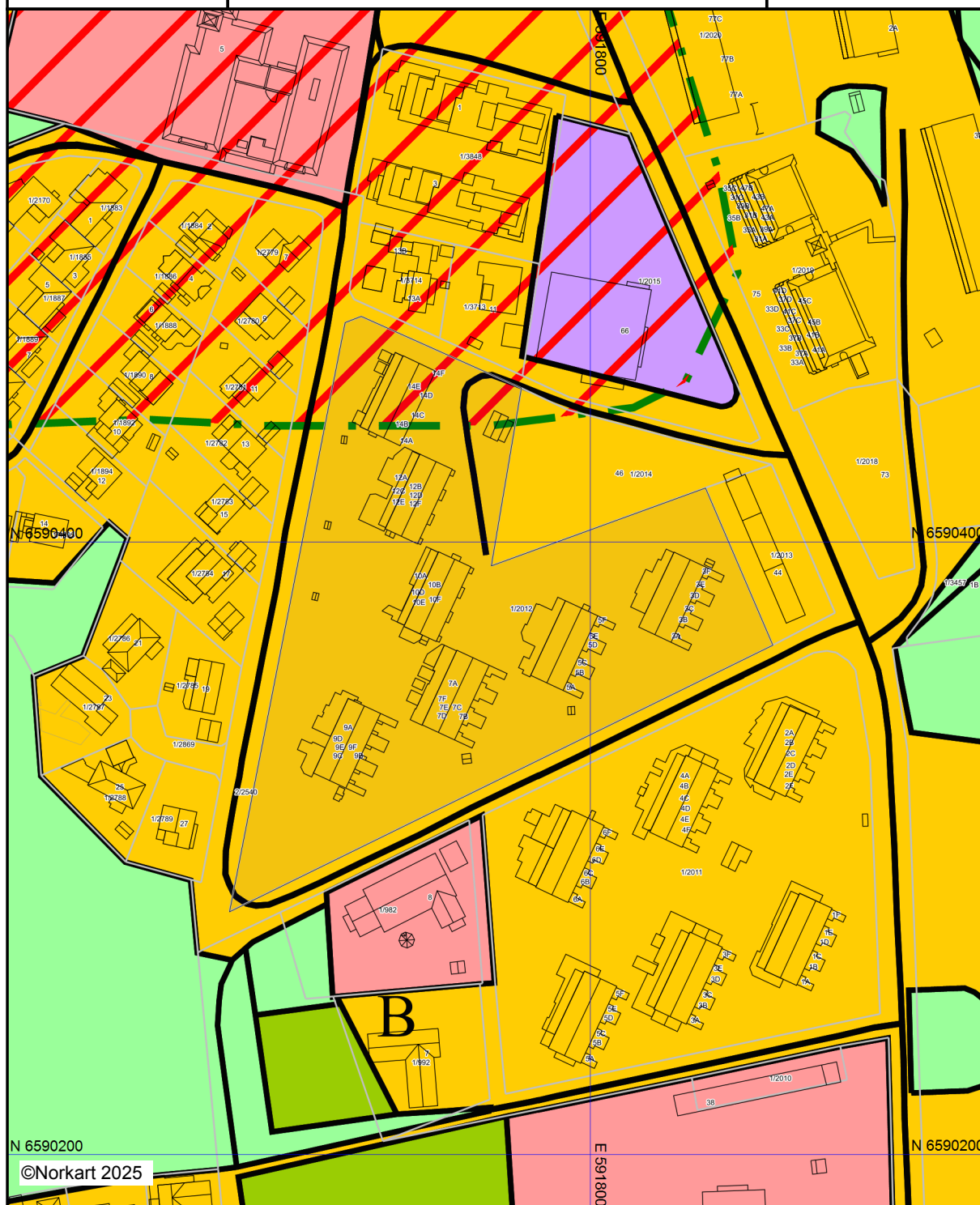
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/2012
Adresse: Engfaret 3C
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-4)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Engfaret 3C	H0101	1/2012	92	0	0	0	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FU TERESA ON FUNG 230567*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Engfaret 3 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1518 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	106 Refsnes 5	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	2 Refsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
8	145667240		Rekkehus (131)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	07.12.1967

8: Bygning 145667240: Rekkehus (131), Midlertidig brukstillatelse 07.12.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	552
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	552
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	07.12.1967	26.04.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	276	0	276	0	0	0
H01	6	276	0	276	0	0	0

Borettslag

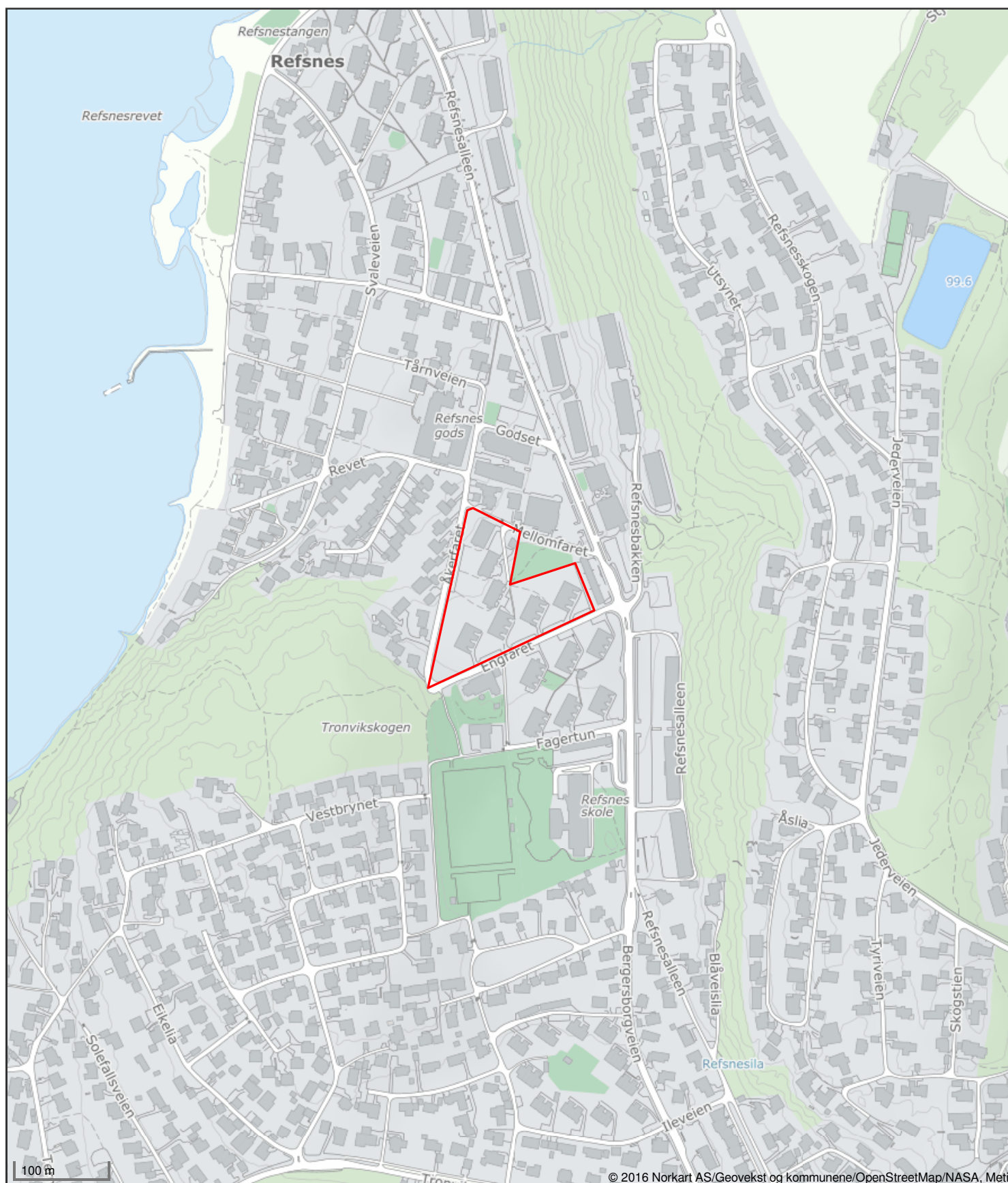
Navn	REFSNES IV Borettslag	Org.nr	947320939
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	42

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2012	16367.7	
Grunneiendom	1/2013	1239.9	



Oversiktskart for eiendom 3103 - 1/2012//



Nabolagsprofil

Engfaret 3C - Nabolaget Refsnes - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Kalven Linje 20	2 min	0.2 km
	Moss ferjekai Linje BF	8 min	3 km
	Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min	3.1 km
	Moss bussterminal Totalt 17 ulike linjer	9 min	3.2 km
	Oslo Gardermoen	1 t 20 min	

Skoler

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	4 min	0.3 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	22 min	1.8 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	23 min	1.8 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	4 min	1.9 km
Hoppørn skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	15 min	1.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min	3.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

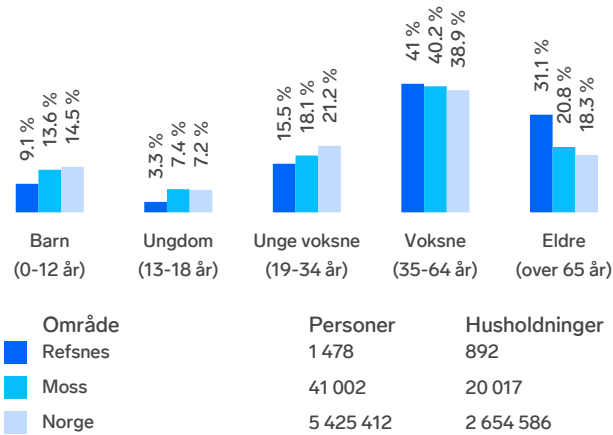
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min	0.1 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	21 min	1.7 km
Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år) 96 barn	19 min	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Refsnes PostNord	4 min	0.4 km
Coop Extra Jeløy PostNord	17 min	1.4 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Gateparkering
Lett 90/100

Sport

- 

Refsnes skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

4 min 
0.3 km
- 

Moss tennisanlegg - tennishall
Tennis

22 min 
1 km
- 

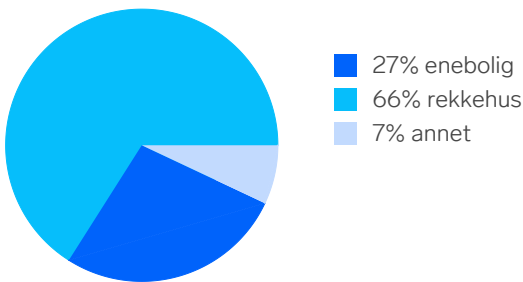
Lasses Gym

7 min 
- 

Ditt Treningssenter

9 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

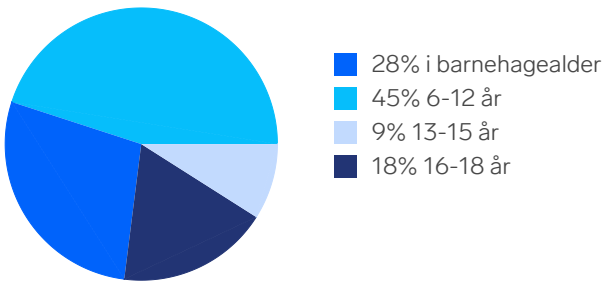
AMFI Moss

10 min 
- 

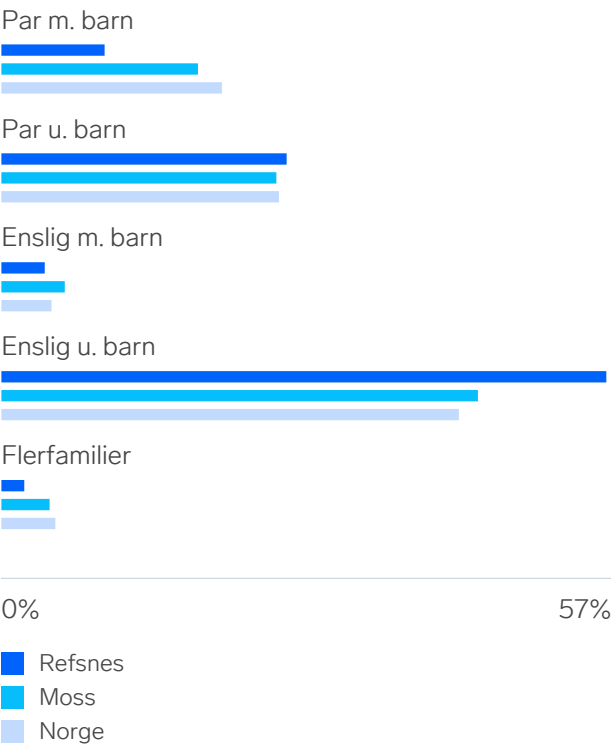
Vitusapotek Jeløy

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

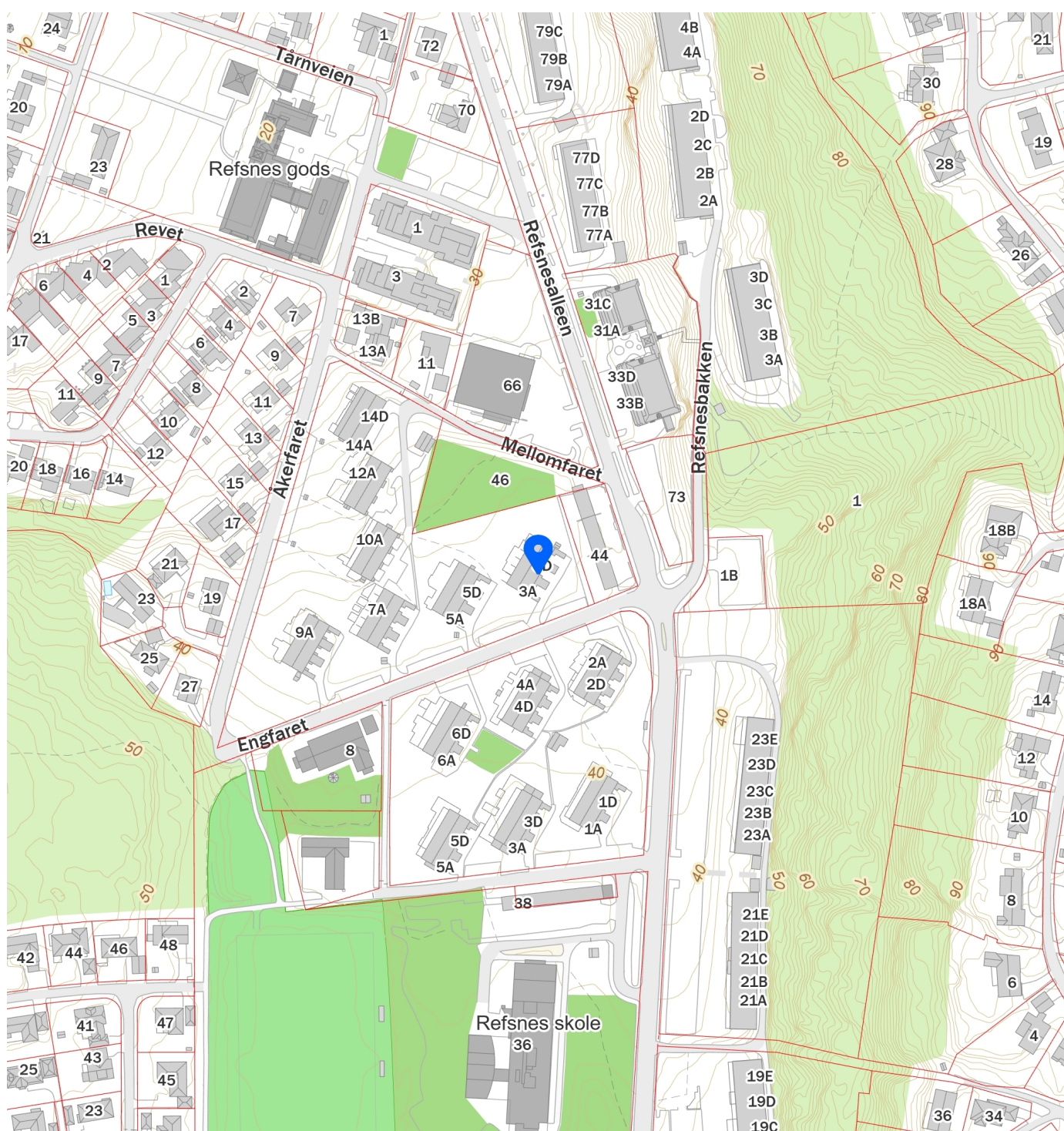
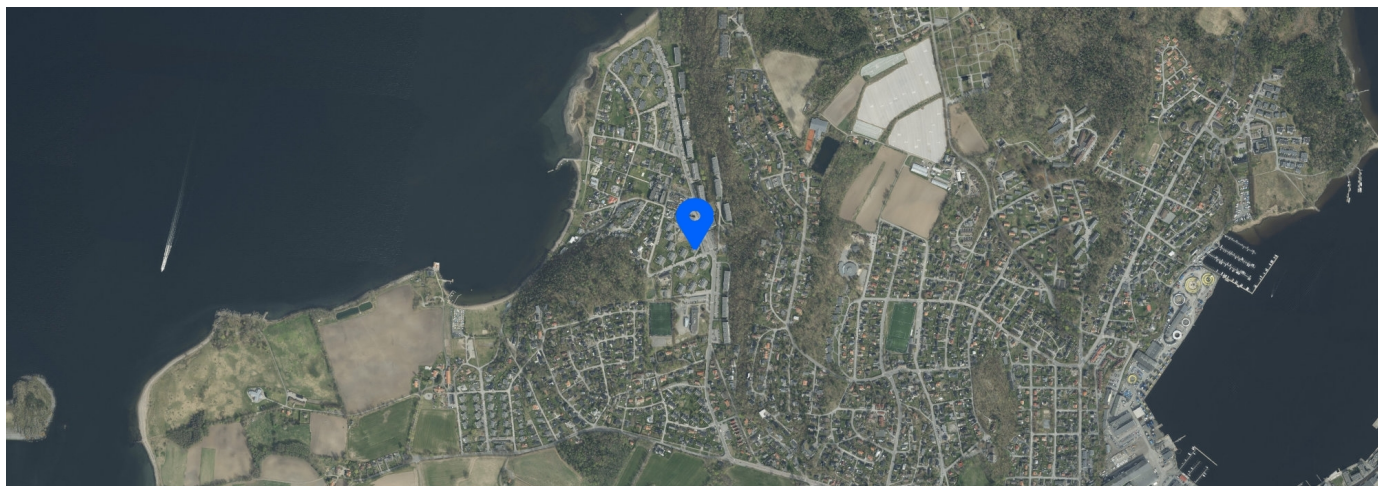


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Refsnes 4 Borettslag

Dato: Tirsdag 04.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Refsnes Fritidshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Fjerne parkeringskort på noen av parkeringsplassene

5.2 Bildeling på våre parkeringsplasser

5.3 Se på muligheten for trygg sykkelparkering

5.4 Plassere noen el-billadere utenfor garasjene som er tilgjengelige for alle

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg

6.3 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.4 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

6.5 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

6.6 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus årsmøte, velges for 1 år

6.7 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges for 1 år.

6.8 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Fjerne parkeringskort på noen av parkeringsplassene

Det burde være opp til hver enkelt rekkehus om de vil ha parkeringskort/parkeringsvakt. Flere av oss har fått bot på egen parkeringsplass og vi har flere besøkende som også får bøter. Vi ønsker ikke være med å betale for en parkeringsvakt som gir bøter til oss.

Hilsen Annichen Larsen med hjelp av andre beboere

Forslag til vedtak: Fjerne parkeringskort på noen av parkeringsplassene

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det ikke er aktuelt å fjerne parkeringskort fra noen av parkeringsplassene. Det er heller ikke aktuelt å fjerne kortene fra alle parkeringsplassene.

Begrunnelsen for dette er at vi mener at behovet for parkeringskort fortsatt er til stede. Ordningen ble etablert fordi flere beboere opplevde at parkeringsplassene deres ble brukt av andre, og ikke var tilgjengelige for parkering.

5.2 Bildeling på våre parkeringsplasser

Mange bruker bilen sin kun en sjelden gang og det er en dyr kostnad. Det kan være mye penger å spare.

Hilsen Annichen Larsen med hjelp av andre beboere

Forslag til vedtak: Mange bruker bilen sin kun en sjelden gang og det er en dyr kostnad. Det kan være mye penger å spare. Bildeling på våre parkeringsplasser

Styrets innstilling: Styret innstiller på at våre parkeringsplasser ikke skal brukes til bildeling. Styret har ingen parkeringsplasser å leie ut. Alle andelene skal ha en parkeringsplass ute, i tillegg til at vi har gjesteparkeringsplasser. Det følger av borettslagets vedtekter § 6.6-3(5) og 6-4(4) at tillatelse til utleie kun kan gis til andelseiere eller beboere. Vi mener derfor at vi ikke har hjemmel til å leie ut til en aktør utenfor borettslaget. Det er heller ikke ønskelig fra styrets side at det åpnes for slik virksomhet.

5.3 Se på muligheten for trygg sykkelparkering

Fler og fler har dyre el-sykler som lett kan bli stjålet utenfor inngangspartiene.

Miljøløftet Moss har et felles mål om 0-vekst i intern personbiltransport, og har et uttalt mål om å få flere over på miljøvennlige transportformer. Det sammen med utfordringene Jeløya står overfor med tanke på utbedring av kanalbrua som drar ut i tid, er det et overordnet ønske fra våre politikere at flere skal over på gange, sykkel og kollektivtransport. Moss skal bli en mere bærekraftig by.

I den forbindelse har det dukket opp en del utfordringer her i borettslaget Refsnes 4, som vi ønsker en vurdering av på årets generalforsamling.

En av problemstillingene er at det er manglede plass for trygg lagring og parkering av sykler. Siden garasjene er i det minste laget, og ladestasjoner for de som har elbil er i garasjene og ikke på utvendige parkeringsplasser, er det liten plass til å parkere sykler og biler samtidig der.

Flere av beboerne har gått til anskaffelse av el-bil og har derfor behov for tilgang til ladestasjoner hjemme, og må ha bilen i garasjen for lading. Det forventes en øking av elbiler i området også som følge av en mulig innføring av bomring. Sentrale myndigheter har et politisk ønske om en fullstendig overgang fra fossilt drevne kjøretøy til nullutslippsbiler.

Noen beboere har gått til anskaffelse av el-sykkel som transportmiddel som krever noe ekstra sikkerhet på grunn av høy pris med tanke på låsing og lagring. Sykkelyverier er ikke et ukjent begrep her hos oss.

Vi er kjente med at en rekke kommuner, byer og boligbyggelag gir rådgivning og tilskudd til å utbedre tilbudet til trygg sykkeloppbevaring og tilrettelegging for infrastruktur for lading av elbiler.

Hilsen Annichen Larsen med hjelp av andre beboere

Forslag til vedtak: Vårt forslag til årets generalforsamling er at det gis et oppdrag til styret å iverksette en utredning av hvordan tilrettelegge for en mere miljøvennlig og bærekraftig parkering, og lading for beboernes kjøretøy og sykler for fremtiden. Styret bes legge frem en kostnadsberegning for et slikt arbeide for neste generalforsamling. Styret står fritt til å velge riktig metode for å få dette belyst på en best mulig måte.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at dette ikke utredes. Begrunnelsen for dette er at vi mener det er for kostnads- og ressurskrevende i forhold til behovet slik vi ser det per i dag. Etter det vi kjenner til tilbyr ikke Moss kommune eller VBBL rådgivning eller tilskudd til dette.

Vi bemerker at dersom generalforsamlingen stemmer for Larsens forslag, så kan det være vanskelig å gjennomføre forslaget innen tidsfrist som er angitt. Forslaget tilsier at man vil være avhengig av tredjeparter.

5.4 Plassere noen el-billadere utenfor garasjene som er tilgjengelige for alle

Miljøløftet Moss har et felles mål om 0-vekst i intern personbiltransport, og har et uttalt mål om å få flere over på miljøvennlige transportformer. Det sammen med utfordringene Jeløya står overfor med tanke på utbedring av kanalbrua som drar ut i tid, er det et overordnet ønske fra våre politikere at flere skal over på gange, sykkel og kollektivtransport. Moss skal bli en mere bærekraftig by.

I den forbindelse har det dukket opp en del utfordringer her i borettslaget Refsnes 4, som vi ønsker en vurdering av på årets generalforsamling.

En av problemstillingene er at det er manglede plass for trygg lagring og parkering av sykler. Siden garasjene er i det minste laget, og ladestasjoner for de som har elbil er i garasjene og ikke på utvendige parkeringsplasser, er det liten plass til å parkere sykler og biler samtidig der.

Flere av beboerne har gått til anskaffelse av el-bil og har derfor behov for tilgang til ladestasjoner hjemme, og må ha bilen i garasjen for lading. Det forventes en øking av elbiler i området også som følge av en mulig innføring av bomring. Sentrale myndigheter har et politisk ønske om en fullstendig overgang fra fossilt drevne kjøretøy til nullutslippsbiler.

Noen beboere har gått til anskaffelse av el-sykkel som transportmiddel som krever noe ekstra sikkerhet på grunn av høy pris med tanke på låsing og lagring. Sykkeltuverier er ikke et ukjent begrep her hos oss.

Vi er kjente med at en rekke kommuner, byer og boligbyggelag gir rådgivning og tilskudd til å utbedre tilbudet til trygg sykkeloppbevaring og tilrettelegging for infrastruktur for lading av elbiler.

Hilsen Annichen Larsen med hjelp av andre beboere

Forslag til vedtak: Vårt forslag til årets generalforsamling er at det gis et oppdrag til styret å iverksette en utredning av hvordan tilrettelegge for en mere miljøvennlig og bærekraftig parkering, og lading for beboernes kjøretøy og sykler for fremtiden. Styret bes legge frem en kostnadsberegning for et slikt arbeide for neste generalforsamling. Styret står fritt til å velge riktig metode for å få dette belyst på en best mulig måte.

Styrets innstilling: Vi oppfatter at det her menes alle i borettslaget.

Styrets innstilling er at vi kan se på muligheten for å etablere to ladepunkt for el-biler utenfor garasjene, som er tilgjengelig for alle i borettslaget.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er: Styremedlem Thore Gjesti Olsen.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat; Thore Gjesti Olsen

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg

Dersom Tore Gjesti Olsen blir valgt inn som styreleder for 2 år må det foretas et suppleringsvalg for han, da han har ett år igjen som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat; Kjetil Johansen

6.3 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat; Hege Svingen

6.4 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Kirsten Synnøve Jensen, Rita Fjærli Teigen og Bjørn Danielsen .

6.5 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Tore Gjelsten Olsen - Vara: Hege Svingen

6.6 Valg av 2 representanter til Refsnes Fritidshus årsmøte, velges for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Kjetil Johansen og Bettina Vilmann-Hagen.

6.7 Valg av 1 representant til Refsnes Vel med 1 vararepresentant, velges for 1 år.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Kirsten Synnøve Jensen - Vara: Erik Russel Larsen

6.8 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Annichen Desirée Larsen og Elisabeth Risum. Vara til valgkomiteen: Tora M.Omvik

TAKK FOR INNSATSEN DERE SOM PÅTAR DERE VERV GJØR FOR OSS I BORETTSLAGET, MVH VALGKOMITEEN

Fullmakt

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 13.02.2025

Refsnes 4 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Refsnes 4 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Hege Svingen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Thore Gjesti Olsen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Normann Lyder Johansen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Kirsten Synnøve Jensen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Kjetil Johansen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Rita Fjærli Teigen, Valgt fra 13.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 13.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Hege Svingen

Styremedlem, Normann Lyder Johansen

Varamedlem, Kirsten Synnøve Jensen

Varamedlem, Kjetil Johansen

Varamedlem, Rita Fjærli Teigen

Andre komiteer

Valgkomite: 3 medlemmer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 10

Antall behandlede saker i perioden:

Andre møter som er avholdt

Det er avholdt et møte med huskontaktene og et møte med andelseierne i Engfaret om brannsikring på loft over badene.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947320939, og ligger i Moss kommune.

Refsnes 4 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Refsnes 4 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Refsnes 4 Borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Refsnes 4 Borettslag i 2024:

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

Antall andre personer i Refsnes 4 Borettslag som har mottatt lønn i 2024: 5

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen onsdag 13.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Styret har inngått avtale med Knut Helgesen & Sønner AS om utskifting av ytterdører i Mellomfare 12
- Snøfreseren og den store gressklipperen har vært på service

Siden generalforsamlingen onsdag 13.03.2024 har Refsnes 4 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Alle husene er vasket av malermester Leif Thorvaldsen AS.
- Brannslukkere i garasjeanlegget og vaskeriet er sjekket Brannvern Tjenesten Trond Andersen AS.
- El-anlegget i garasjeanlegget er kontrollert Moss Elektro.
- Det er lagt gips mellom de små loftene over badet på husene i Engfaret. Dette er pålegg fra branntilsynsrapporten fra Brakon i 2023. Arbeidet ble utført av Byggmester Bjørn E Hanssen.
- Anticimex har satt opp gittersperrer på pipehattene og satt opp netting for å hindre småfuglene i å bygge reder under vindskiene på husene.
- Henriksen Brendselforretning har satt inn sotlukestein i samtlige skorsteiner i borettslaget.
- Vaskeriet er vasket og malt, og gjerdet ut mot Åkerfaret er malt. Ordnet internt i borettslaget.
- Hagtorn har rensket opp området ved enden av Engfaret 3A, foran Engfaret 5, og sådd nytt gress.
- Det har vært to felles dugnader, en i mai og en i september. Det er under halvparten av andelene som deltar på dugnadene.
- Det er gjort noe vedlikehold på garasjeportene - vaierne er oljet og det er byttet vaiere på noen av garasjeportene. Ordnet internt i borettslaget.
- Hydroclean har spytt slukene ved garasjene.
- Det er satt opp nye mål på grusbanen på lekeplassen. Ordnet internt i borettslaget.
- Noen ytterdører er sjekket etter melding om sprekker. Ordnet internt i borettslaget.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold/nyanskaffelser som skal/bør gjennomføres i Refsnes 4 Borettslag i 2025:

- Nødvendig service på snøfreser.
- Ny gressklipper til borettslaget.
- Nye ytterdører Mellomfaret 12.
- Bytte dører vaskeriet.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Anticimex skadedyrkontroll
- Årlig ettersyn av brannslukkere i vaskeriet og garasjene.
- Delt ut batterier til røykvarslere til alle andeler.

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Refsnes 4 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.01.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Refsnes 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Felleskostnader		2 994 552	2 613 960	2 994 552	3 194 418
Andre driftsinntekter	2	89 497	83 583	31 200	31 200
SUM INNEKTER		3 084 049	2 697 543	3 025 752	3 225 618
KOSTNADER					
Lønn	1	25 421	8 960	20 000	20 000
Styrehonorar		130 000	100 000	100 000	130 000
Arbeidsgiveravgift		21 914	15 363	16 920	21 150
Strøm		79 619	85 876	95 200	95 000
Vedlikehold bygg		383 958	99 253	350 000	250 000
Vedlikehold VVS		20 633	0	15 000	15 000
Vedlikehold elektro		26 774	15 864	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		186 921	114 667	100 000	250 000
Vedlikehold vaskeri		0	465	10 000	10 000
Revisjonshonorar	0	12 500	12 500	19 000	19 000
Forretningsførerhonorar		128 388	122 274	128 400	133 522
Andre konsulenttjenester		1 844	100 210	0	0
Årsavgift TV/Internett		225 775	228 224	227 000	246 070
Kontingent boligbyggelag		12 600	12 600	12 600	12 600
Forsikringer		177 027	149 545	182 500	219 044
Kommunale avgifter		476 374	274 460	420 000	494 546
Andre driftskostnader		49 683	51 435	40 000	40 203
SUM KOSTNADER		1 959 430	1 391 696	1 756 620	1 976 135
DRIFTSRESULTAT		1 124 619	1 305 847	1 269 132	1 249 483
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		28 599	20 359	5 683	9 382
Rentekostnader		818 564	702 456	831 400	791 573
Utbytte Gjensidige		15 850	13 340	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-774 115	-668 757	-825 717	-782 191
ÅRSRESULTAT		350 504	637 090	443 415	467 292
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		350 504	637 090	443 415	467 292
SUM OVERFØRINGER		350 504	637 090	443 415	467 292

BALANSE 2024 Refsnes 4 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	6	5 667 580	5 667 580
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	25 200	25 200
SUM ANLEGGSMIDLER		5 692 780	5 692 780
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		5 522	8 402
Andre fordringer		230 103	18 313
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		757 978	865 893
Skattetrekk		3 574	2 478
SUM OMLØPSMIDLER		997 176	895 086
SUM EIENDELER		6 689 956	6 587 866

BALANSE 2024 Refsnes 4 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		-7 059 241	-7 059 241
Årets resultat		350 504	0
SUM EGENKAPITAL	4	-6 704 537	-7 055 041
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	7	12 491 959	12 894 221
Borettsinnskudd	5	618 300	618 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 110 259	13 512 521
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	36 756
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 181	10 187
Leverandørgjeld		264 584	80 610
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		1 876	481
Offentlige avgifter		4 592	2 352
SUM KORTSIKTIG GJELD		284 234	130 385
SUM GJELD		13 394 493	13 642 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 689 956	6 587 866
Pantestillelser		13 110 259	13 512 521

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Hege Svingen
Styreleder

Normann Lyder Johansen
Styremedlem

Thore Gjesti Olsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	764 700	540 981
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	350 504	637 090
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-402 262	-413 371
B. Årets endring disponible midler	-51 758	223 719
C. Disponible midler UB	712 942	764 700

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 5 personer.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	53 577	23 023
3293 VASKERI INNTEKTER	4 720	2 460
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	21 600	21 600
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	9 600	9 600
3604 INNKREVDE STRØMUTGIFTER	0	26 900
Sum	-89 497	-83 583

Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes Fritidshus	42	600	25 200

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

Note 4 - Egenkapital negativ

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

Note 5 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	618 300	618 300
Sum	-618 300	-618 300

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Bygninger

.

Anskaffet år:

Kostpris 1967	3 036 882
Nytt garasjeanlegg 2002	1 523 078
Nybygde verandaer i Mellomfaret 2003	1 107 620
Bokført verdi pr. 31.12	5 667 580

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

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:			Verandaer
Lånenummer:	61188255204	61188233847	61188085635
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017	2003
Rentesats:	6.45 %	6.45 %	4.97 %
Beregnet innfridd:	28.06.2032	31.12.2046	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000	13 500 000	1 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 270 581	11 278 898	344 742
Avdrag i perioden:	117 463	224 223	60 576
Lånesaldo 31.12:	1 153 118	11 054 675	284 166

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188085635	18	15 787	284 166
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188233847	42	263 207	11 054 694
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188255204	42	27 455	1 153 110
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Resultat og balanse med noter for Refsnes 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnes 4 Borettslag

Styreleder	Hege Svingen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Thore Gjesti Olsen (sign.)	05.02.2025
Styremedlem	Normann Lyder Johansen (sign.)	08.02.2025



Til generalforsamlingen i Refsnes 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnes 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Sarpsborg, 10. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-10 15:14



This document package contains:

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



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

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Refsnes 4 brl.

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære
generalforsamling 04.03.2025

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.

REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M14	Fuglevik båthavn	25.01.1972
M21	Bjerke	03.04.1974
M22	Øreåsen sentrale del	08.04.1974
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.1974
M25	Larkollen Nord	14.02.1975
M27	Øreåsen, felt K	08.06.1976
M31	Øreåsen, felt A-B-C	27.11.1978
M32	Blomsholm	19.03.1979
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.1982
M36	Dyre Industriområde	06.12.1982
M37	Fuglevikåsen	28.03.1983
M38	Heia	19.04.1983
M40	Myra - Fjellom	28.02.1984
M41	Del av Kvaen, vestre del	09.04.1984
M42	Frydenlund	05.09.1984
M43	Kallum søndre	06.09.1984
M44	Øreåsen, felt II	20.09.1984
M47	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad- Moss grense Del 7	07.11.1984
M48	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad - Moss grense Del 5	12.12.1984
M49	Ørebråten	12.04.1985
M49/E98	Del av Ørebråten	04.02.1999
M50	Ørekroken	12.04.1985
M51	Kallum - Dyre - Heia, Del 1, Alt.2	21.01.1986
M51/E97	Reiersens Gartneri / Endring	19.12.2002
M52	Øreåsen, Felt J	22.04.1986
M53/E2003	Stasjonsvn.19, Halmstad / Endring	12.11.2003
M54	R.v.118 / Øreåsvn. / Varnavn. Alt.1	10.06.1986
M55	Storebaug Rasteplass E-6	17.12.1985
M56	Holter	12.02.1987
M57	Del av Såstad	12.02.1987
M58	Kallum - Dyre - Heia, Del 5	03.02.1987
M59	Syverstomta	03.02.1987
M60	Årvold Næringsområde	16.06.1987
M60/E96	Årvold Næringsområde / Endring	25.09.1997
M61	Hollenderstien	06.10.1987
M63	Del av Hananhalvøya	02.03.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M65	Bredsand Sentrum	19.12.1991
M66/E97	Eskelund / Endring	18.06.1998
M67	Kallum - Dyre - Heia, Del 3	20.10.1988
M68	Rekkestad	26.01.1989
M69	Tollefsrødskogen	26.01.1989
M69/E2000	Tollefsrødskogen/Endring Reg.plan for Magnusbingen	01.11.2001
M70	Høidebråten - Fredensborg	09.03.1989
M71	Kallum - Dyre - Heia, Del 4	08.09.1988
M73	Interkommunalt Avløpsrenseanlegg, Fuglevik	20.02.1997
M74	Reguleringsplan Roth, Larkollen	11.04.2002
M78	R.v.118 Rundkjøring Høyda	04.03.1993
M79	Smedhusåsen	26.08.1993
M84	Larkollneset	21.12.1992
M84/E04+18	Larkollneset Hyttefelt	15.02.2018
M88	Kryss Medgårdskogen - Larkollvn.	05.03.1992
M91	Hakkeråsen Nord	14.04.1992
M98	Gang- og sykkelsti F.v. B-335 Hakkeråsen-Møvik Handel	25.09.1997
M100 / E97	Fuglevik Nord / Endring	25.03.1999
M103	Fuglevik Syd	04.02.1999
M105	Larkollveien / Billmannsbakken	08.09.1994
M106	Reg.plan for Rygge Sivile Lufthavn	19.06.2003
M106/E06	Reg.plan Rygge Siv. L.havn/Endring	25.01.2007
M107	Del av Hasle / Årefjorden øst	29.01.1998
M112	Gang-sykkelsti Dyrevn. 135-154	16.01.1992
M113	Ekholtveien Øst	17.10.1996
M115	Larkollveien/Vardeveien	05.09.1991
M121	Bebygg.plan for del av Årvold gård	31.08.1993
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.1994
M122/E04	Kløverbo	22.03.2007
M125	Kvaen Næringsområde	17.06.1993
M126	Reg.plan Heimdalenga alt. II	02.09.1999
M128	Reg.plan Larkollvn.-Hvitnesbukta	03.04.2003
M129	Bebygg.plan del av Smedhusåsen II	25.09.2001
M130	Bebyggelsesplan "Røeds"	17.01.1995
M132	Reg.plan for Braaten-Høidebraaten	15.05.2003
M134	Smedhusåsen II	21.11.1996
M135	Reguleringsplan for Kurelia	25.03.1999
M136	Fuglevik Nord Bebyggelsesplan område 1	14.11.1995
M137	Del av Wilschow / Årefjorden øst	29.01.1998
M138	Bebygg.plan felt B8 Smedhusåsen	30.01.1996

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M139	Årvollskogen	15.09.1998
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M143	Støtvigskogen	27.09.2001
M144	Reg.plan for Ekholt Golfpark	19.12.2002
M146	Kjærnesneshagen	11.12.1997
M147	Bebygg.plan To efsrøvdv. (30/183)	14.06.2000
M149	Bebyggelsesplan Bygdetunet	22.04.1997
M150	Larkollveien-Støtvig	14.12.2000
M151	Reguleringsplan Rørvik	06.04.2006
M153	Bebygg.plan Klosterveien Hageby	15.12.1998
M154	Reg.plan E6 4-felt Råde gr.Moss gr.	27.09.2001
M157	Peterson Barriere A/S	13.12.2001
M158	Reguleringsplan for Aasen (82/6)	21.06.2001
M160	Reg.plan for del av Feste	13.02.2003
M161	Bebygg.plan Heimdalenga felt B3	12.06.2001
M162	Bebygg.plan for del av Hasle (83/2)	26.02.2002
M163	Bebygg.plan Søndre Dyre (92/6)	23.04.2002
M164	Bebygg.plan Heimdalenga felt B4	08.10.2002
M165	Reg.plan Såstadbråten	31.03.2005
M167	Gang-/sykkelvei Pytten - Rygge Kirke	14.10.2004
M168	Reg.plan for del av Østre Årefj.vei	19.06.2003
M170	Reg.plan for del av Baugsåsen	19.06.2003
M171	Reg.plan for Fredskjærødegård	19.06.2003
M171/E07	Fredskjærødegård/Endring	17.06.2008
M172	Reg.plan for Borg-Braaten	12.11.2003
M173	Reg.plan for Vang Skole alt.2	12.11.2003
M175	Reg.plan for Møvik feriested	22.06.2006
M177	Reguleringsplan for Storeng	04.03.2010
M179	Detaljreg.plan felt B4/B5 Heimdalenga	29.10.2009
M180	Reg.plan for Grefsrødgrenda	27.10.2005
M181	Reg.plan for Fje om nord	27.10.2005
M182	Reg.plan / endring Festevn.nord	06.04.2006
M184	Reg.plan for del av Eskelund	04.05.2006
M185	Bebygg.plan felt B16-17 Smedhusåsen	30.05.2006
M188	Utvidelse av Fuglevik Båthavn	21.06.2007
M190	Reg.plan Carlsminde	04.03.2010
M191	Reg.plan for Gonsgrinda	11.12.2008

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M192	Gang- og sykkelvei langs Larkollveien	13.12.2007
M193	Reg.plan Heimdal Syd	17.06.2008
M194E13	Reg.plan for del av Norrøna/Endring	21.05.2015
M197	Reg.plan Sjøveien 35 og 39	15.11.2007
M198	Reg.plan Holteveien 2	11.12.2008
M199	Reg.plan for Klingenberg (34/25)	07.05.2009
M202	Reg.plan for Ka umlia 18	20.05.2010
M203	Reg.plan Lille Rygge Næringspark	17.12.2009
M205	Bebygg.plan Vitnesveien 3	17.06.2008
M206	Reg.plan for Kirkegrenda syd	26.02.2009
M207	Gang-/sykkelvei RådhusetDilling St.	18.06.2009
M208	Reg.plan for Solstad	16.10.2008
M209	Del av Møvik	11.09.2008
M214	Reg.plan for Midtveien	18.06.2009
M215	Reg.plan Rabekk/Melløs (Moss/Rygge)	24.09.2009
M219	Gang-/sykkelvei Dilling st.Vesteråsvn.	04.03.2010
M226	Detaljregulering for Lønnerhagen	10.05.2012
M226/E14	Detaljregulering for Lønnerhagen/ Endring	26.03.2015
M229	Detaljregulering for rundkjøring, Årvoldforbindelsen	20.06.2013
M232	Detaljregulering for s-v langs Dyreveien	21.06.2012
M235	Reg.plan for Fuglevikjordet	04.03.2010
M236	Detaljregulering for Hotell Støtvig vest	15.12.2011
M238	Områderegulering for Solli – Gatu - Vårli	03.04.2014
M238/E18	Områderegulering for Solli – Gatu – Vårli – mindre endring	20.09.2018
M239	Detaljregulering for gsv langs Flyplassveien	26.06.2013
M240	Detaljregulering for Bankveien 25-27	06.02.2012
M241	Detaljregulering for Ryggeveien 250 252 260	19.06.2014
M242	Detaljregulering for Bankveien 24	25.04.2019
M243	Detaljregulering for Eskelund Syd	31.10.2013
M244	Detaljregulering for Parkveien 27	08.12.2014
M245	Detaljregulering for Sollitun	26.09.2013
M247	Områderegulering for Huggenesskogen næringsområde	03.04.2014
M248	Detaljregulering for Ny ungdomsskole på Bredsand	19.06.2014
M249	Detaljregulering for Skoglyveien 11	12.12.2013
M250	Detaljregulering for Dyreveien 100	18.06.2013
M251	Detaljregulering for Støtvigenga	14.02.2019
M253	Detaljregulering for Hestehagen - Årvollskogen 21	27.05.2015
M256	Detaljregulering for Lillebaug	03.09.2015
M259	Detaljregulering for Carlbergveien 1-3	03.09.2015
M261	Detaljregulering for Gubbeskogen terrasse	26.03.2015

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M265	Detaljregulering for del av Såstadbråten	16.06.2016
M267	Detaljregulering for Solhøitunet	16.06.2016
M268	Detaljregulering for del av felt G, Halmstad	14.12.2017
M269	Detaljregulering for del av Larkollveien 4	15.12.2016
M270	Detaljregulering for del av Ryggeraet	21.03.2017
M275/E20	Detaljregulering for Solliveien 33-35	14.12.2017
M276	Detaljregulering for landbruksunderganger Dilling - Såstad	14.02.2019
M277	Detaljregulering for teknisk bygg – Carlberg	21.06.2018
M278	Detaljregulering for Huggenesskogen næringsområde N-3	21.06.2018
M280	Detaljregulering for overvannshåndtering på gnr. 67 bnr. 1	21.06.2018
M281	Detaljregulering for Fredskjærødegård	21.06.2018
M283	Detaljregulering for Larkollneset hyttefelt 2	15.02.2018
M284	Detaljregulering for ny vannforsyning – Årvoll – Moss	25.04.2019
M285	Detaljregulering for utvidelse av Støtvig hotel	20.09.2018
M286	Detaljregulering for del av Huggenesskogen N2A – N2B	25.04.2019
M287	Detaljregulering for del av Carlbergveien	13.12.2018
M288	Detaljregulering for Midtveien 1	25.04.2019
M290	Detaljregulering for Kjærnesshagen 3	13.02.2020
Moss		
42	REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31	24.02.1965
52	REIER DEL AV GNR 5/1 - SKOLETOMT	24.07.1967
57	GJERREBOGEN DEL AV GJERREBOGEN	05.11.1968
64	MOSESSEKOGEN. DEL AV MOSESSEKOGEN GNR. 27 OG 148. KLEIVAOMRÅDET	11.02.1970
73	ØRE. DEL AV KVARTALET SOLIELUNDEN - SOLVEGEN OG ØREVEGEN	25.05.1971
74	MALAKOFF. DEL AV OMRÅDET ØST FOR B. KRISTENSENS VEG.	06.10.1971
79	GJERREBOGEN II	22.06.1972
85	KRAPFOSS. DEL AV OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN, GJERREBOGEN	15.02.1973
88	BELLEVUE. EIENDOMMEN	04.06.1973
90	TROLLDALEN ØST. DEL AV GNR. 27/3 OG GNR. 36/4 11. BOLIGOMRÅDE	22.08.1973
92	TIGERPLASSEN. OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN.	05.11.1973
93	RAMBERGÅSEN. BOLIGOMRÅDE	19.12.1973
94	BELLEVUE. OMR. MELLOM JEDERVEGEN, PER SIVLES VEG, OG ORKERØDGATA	30.01.1974
95	BAKKEN - ORKERØD. DEL AV BAKKEN ORKERØD	28.04.1974
98	FRAMNES. DEL AV FRAMNES, GNR 3, BNR. 7, VEST FOR KARLSTADVEGEN	28.06.1974
99	GRINN - GNR 33/5	19.11.1974
100	REFSNES. DEL AV REFSNES / UTSYNET	18.12.1974

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
101	HELGERØD. HELGERØDGATA 48	23.12.1974
102	REFSNES. REFSNESALLEEN 36 - Tomt for fritidshus	22.01.1975
104	HELGERØD. GIMLEKRYSET	30.06.1975
105	ØREOMRÅDET. DEL AV ØRE	18.07.1975
107	REFSNES OG TRONVIK. OMRÅDET MELLOM BEKKEFARET, SVALEVEGEN, SOLEFAL	12.08.1975
111	MOSESSEKOGEN. DEL AV RØYSVEGEN OG KRÅKEVEGEN.	06.01.1976
112	KAMBO - DEL AV GNR 29, BNR 7, (KLOAKKRENSEANLEGG)	14.01.1976
115	MOSESSEKOGEN. SLYNGVEGEN 78	17.08.1976
119	Thorneløkka	13.01.1977
120	MOSESSEKOGEN. DEL AV MOSESSEKOGEN, GNR 27/144	19.01.1977
121	GRINDVOLD. NORDRE DEL AV FELT H	11.05.1977
122	Snuplass i Liavegen	19.04.1977
124	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT H	15.07.1977
125	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT G, OG DEL AV SYKEHUSTOMTEN	02.08.1977
126	SKREDDERÅSEN. FELT F	16.09.1977
127	KRAPFOSS. OMRÅDET MELLOM SKOLEKOLLEN, KRAPFOSSVEGEN, GJERREBOGENO	24.01.1978
128	KAMBO. DEL AV SKOLEÅSEN	14.03.1978
129	TORDERØD. OMRÅDET RUNDT VANNBASSENGET	18.05.1978
129B	Norrøna	03.10.1978
130	ØREOMRÅDET. DEL AV OMRÅDET MELLOM RYGGEVEGEN OG FR. SOLIES VEG	06.11.1978
131	ÅVANGEN. OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6	28.09.1979
133	TORDERØD / HELGERØD. BOLIGOMRÅDE, FRIOMRÅDE, BYGGEOMRÅDE	18.09.1979
134	GRIMSRØD - ØVRE. TH. KITTELSSENS GATE 23	14.01.1980
135	MELLØSKRYSET	04.11.1980
137	ØREHAVNA OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN - ØREVEGEN - GRENSEN MOTRYGGE	18.12.1980
138	Krapfoss. Området mellom Vålervegen, Aksel Olsensveg og Svingen	19.03.1981
140	REIER DEL AV REIER GNR 5, BNR 1 (IDRETTSANLEGG)	27.04.1981
141	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM SKREDDERÅSEN OG E-6 (INDUSTRI,FRILUFT	08.07.1981
144	KAMBO OMRÅDET VED KAMBO STASJON (BOLIGOMRÅDE)	21.08.1981
147	BRÅTEN JELØY KURBAD M.M.	29.06.1982
148	Wulfsgate 2 og 4, Bjerget 3	06.09.1982
149	Trolldalen mellom Elgvn., Oslovn., Peer Gynts Veg og Grindvoldveen	06.09.1982
151	HELGERØD HELGERØDGATA 55-57 SAMT DEL AV MICHAEL SUNDTS GATE	28.10.1982
152	Nedleggelse av del av Michael Sundts gate	28.09.1982
153	SENTRUM KONGENSGT 37/ BYFOGD SANDBERGS GT 30	26.01.1983
154	Vogtsgate, Skoggata og Herfølbakken	28.04.1983
155	Værlegata mellom Kransen og Nyquistsgt.	28.04.1983

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
157	Tronvikskogen - Felt II, III, og IV	08.12.1983
158	Strandområdene ved Søly og Vårli	17.01.1984
159	REIER DEL AV REIER GÅRD, GNR 5, BNR 1	30.01.1984
161	Skarmyra. Området mellom Byfogd Sandbergs Gate, Klostergata	24.04.1984
162	Kvartalet Klostergata - Vogts Gate - Wergelands Gate - EidsvoldsG	12.06.1984
163	Tronvikskogen med tilliggende uregulerte områder	12.06.1984
164	KALLUM VARNAVEGEN 7	18.09.1984
165	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM VEVERBAKKEN/SKREDDERVEGEN OG INNSLAGET	18.09.1984
166	Skoggt. 2	06.11.1984
167	KAMBO/NØKKELAND DEL AV OMRÅDET - STEINERSKOLE	06.11.1984
168	NORDRE JELØY SJØHAUG GNR 15 BNR 3	06.11.1984
169	THORBJØRNSRØD DEL AV GNR 38/1 - BEGRENSET AV THORBJØRNSRØDVN,VÅLE	20.12.1984
170	Framnes. Strandpromenaden 17	12.02.1985
171	Kallum. Bakkevegen	12.02.1985
172	Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene	30.04.1985
173	Solgaard Skog. Eksisterende og nytt industriområde	30.04.1985
174	Orkerød. Del av Orkerød - Gnr 26, Bnr 17	18.06.1985
177	Del av Patterød	17.09.1985
178	Området Fjordvegen 27 og Værlegata 32 Boligområde	17.09.1985
180	Kambo. Del av Nøkkeland - skole - boligområde	11.02.1986
181	Bjerget/Kongens gate	11.02.1986
182	Varden. Terrassehus	08.04.1986
183	Verket / Sponvika. Deler av området begrenset av Innfartsvegen,Os	08.04.1986
184	Kambo. Nordre del av Skoleåsen	08.04.1986
185	Krapfoss. Skolekollen	24.06.1986
186	Solgaard Skog. Vålervegen 159	24.06.1986
187	Mølleområdet	24.06.1986
188	Nedleggelse av gangveg mellom Bøygen 2 og Knappeståperen 6	24.06.1986
190	Krapfossvegen (gang og sykkelveg)	16.09.1986
192	Grimsrød. Bråtengata 78	16.09.1986
193	Ramberg. Del av arealet ved Ramberg skole. Tomt for barnehage	09.12.1986
196	Orkerød. Opphevelse av deler av reguleringsplan for del av Orkerød	03.03.1987
197	Øreområdet. Del av Solielunden 26 (avlastningshjem m.v.)	03.03.1987
199	Thorbjørnsrød - Sydsbogen	16.06.1987
200	Kvartalet Skoggata, Fr.Nansensgt, Herfølbacken, Kong Haakons Plass	16.06.1987
201	Skredderåsen. Del av Skredderåsen til kirketomt	16.06.1987
205	Kambo - Nøkkeland. Revidert plan med utvidet reg.grense mot nord.	22.03.1988
206	Sentrum, Vålervegen 14/16	22.03.1988
207	Kambo, Oslovegen 231/233	24.05.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
208	Øreområdet mellom Solielunden - H. N. Hauges veg og Solvegen	24.05.1988
209	Kvartalet Bergersborgvegen - llevegen - Refsnesalleen -Tronvikveg	13.09.1988
210	Øreområdet H.N.Hauges Veg 55/59	13.09.1988
212	Nøkkeland (søndre del) Luenbakken vest	13.09.1988
213	Nøkkeland, området øst for spinnesiden	13.09.1988
215	Kvartalet Høyenhaldgata, Fjellveien, Skolegata og Byfogd	13.12.1988
216	Ørevegen 57	23.02.1989
217	Høyenhaldgate 1, 3, 5, 7, 9, og Nyquistsgate 8 og 10	15.06.1989
219	Del av Nøkkeland, nordre del	21.09.1989
221	Patterød, mellom Gamle Vålervegen og RV 120	20.09.1990
223	Torget, Kirkegata, Rådhusgata, Kransen, Fjordvegen, Nyquist-gate, Høyenhaldgata, Vogts gt., Skoggata og Holteløkka	20.09.1990
224	Dobbeltspor Akershus grense - Møllebakken, ParkeringsanleggKambo	30.12.1990
225	PATTERØD - BOLIGOMRÅDE	31.01.1991
227	Rosnes Del av Rosnes - Betongen	06.06.1991
228	Kanalområdet, Sjøbadet, Ferjeleiet	12.03.1992
229	Rosnes Eddavegen 10	30.04.1992
231	Torderøddåsen Bassengvegen 15	02.10.1992
232	Dyrevegen, Melløsbakken, Fr. J. Holsts veg og Høyenhaldgate	16.04.1993
233	KAMBO - DOBBELTSPOR FRA MØLLEBAKKEN TIL SANDBUKTA	10.12.1992
234	RV 118 - Rundkjøring Høyden	10.02.1993
236	KAMBO - OMRÅDET MELLOM SJØEN, NSO, NSB MV - INDUSTRI OG	04.11.1993
237	Industriområde Kambo NSO	23.09.1993
239	Solgaard, Renovasjonsanlegg mv.	06.05.1994
242	Refsnes Gods	28.09.1995
243	Grimsrød Gård	08.02.1996
244	Sverres gt., Øisteins gt., Helgerød gt., Harald Hårfagres gt.	13.06.1996
245	Del av Bellevueåsen	13.06.1996
246	Torpedostasjonen på Tronvik	30.06.1996
247	Jeløy Radio / Tronvik Gård	30.10.1996
248	Tankanlegg og tilhørende havneområde i sjøen ved Kambo	06.03.1997
249	Øre Solvegen 33	06.03.1997
250	Kambo Senter	06.03.1997
251	Krapfoss, området Fluavegen og del av Furuåsen	24.04.1997
252	Melløs stadion, Melløs skole	28.08.1997
253	Verket skole og barnehage	28.08.1997
254	JELØY NORDRE - KIPPENES HYTTEGREND	30.01.1997
255	Tronvik, Bjørn Bjørnstads veg 1-13	29.01.1998
256	E6 GJENNOM MOSS	26.03.1998
257	Bjerget	23.03.1998

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
258	DEL AV ORKERØD	26.03.1998
259	Varnavegen 5 og Borgermester Aases gate 7	02.04.1998
260	Melløsparken	28.05.1998
261	Sundbryggene	18.06.1998
262	REFSNESALLEEN 75	18.06.1998
263	Rosnes	01.10.1998
264	SENTRUM - KROGSVOLDNEBBA	01.10.1998
265	Kvartalet mellom Dronningens gate, Ibsens gate, Th. Petersons gate og Torggaten	26.11.1998
266	KROSSERN - DEL AV GAMLE MOSS VERFT	14.01.1999
267	SØLY - SØLY BÅTHAVN	14.01.1999
268	FRAMNES - KARLSTADVEGEN 37 OG 38	11.02.1999
269	Del av Rosnes (Institusjonsområde)	29.04.1999
270	Justisbygget	10.06.1999
271	SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN	02.09.1999
272	KAMBO, KULPE, KULPEÅSEN, DRAGKISTEÅSEN	27.03.2000
273	VANEM - DEL AV VANEM SAMEIE	30.05.2000
274	KRAPFOSS - VÅLERVEGEN 65 MV.	27.05.2000
275	MOSSESKOGEN - OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN	18.09.2000
276	Sundstredet 2	20.11.2000
277	MOSSESKOGEN - VERKSÅSEN	20.11.2000
278	KAMBO - BOMSTASJONER EV 6	16.02.2001
279	ØRE - ØREBUKTA BÅTHAVN	20.02.2001
280	MOSSESKOGEN - OSLOVEGEN 64 OG 66	20.02.2001
281	KRAPFOSS - SØNDRE ELVEGATE 3, 7, OG 8A	20.03.2001
282	KAMBO - OSLOVEGEN 366 MV.	20.03.2001
283	NORDRE JELØY - NES CAMPING	22.05.2001
284	REFSNES - REFSNESBAKKEN 1 MV	22.05.2001
285	FRAMNES - BRÅTENGATA 81 OG 85	19.06.2001
286	VÆRVEN - JELØY STRANDPARK	08.12.2001
287	Skreddervegen 4 og 6	26.02.2002
288	MOSSESKOGEN - RØYSÅSEN SYD	28.05.2002
289	TYKKEMYR NÆRINGSPARK	18.06.2002
290	Grindvold. Peer Gynts Veg 5	29.10.2002
291	Sentrum. Kongensgate 33	17.12.2002
292	KLEBERGET - DEL AV SAMORDNET REG.PLAN FOR JERNBANE, RIKSVEG OG	25.03.2003
293	Sentrum - Kirkeparken VGS	29.04.2003
294	Glassverket	29.04.2003
294B	Delfelt B5 og B6 i reguleringsplan for Glassverkstomta	25.05.2010
295	BELLEVUE, FAGERLIVEGEN 2A / MOSS KOMMUNE	17.06.2003

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
296	MOSS PUKKVERK	09.12.2003
297	GRIMSRØD. PUTTEN 8 ALT. 1	09.12.2003
298	SKREDDERVEIEN 4 OG 6	09.12.2003
299	Solgård Skog mot E6	24.02.2004
300	Høienholm kirkegård	11.05.2004
301	Vålerveien 52	14.12.2004
302	Værftsgata 8-10 mv.	05.04.2005
303	Reguleringsendring for del av Orkerød	10.05.2005
304	Noreødegården	21.06.2005
305	Ørehavna 7	21.06.2005
306	KULPEÅSEN ØST	20.09.2005
307	Klostergata - Ryggevegen RV 119 del 1 og 2	01.11.2005
308	Refsnesstranda nord	13.12.2005
309	Torderød	28.02.2006
310	Svalevegen/Paviljongen - søndre del	20.06.2006
311	Orkerødparken	20.06.2006
312	GLASSVERKET	24.10.2006
313	MELLØS STADION VEST	24.10.2006
314	SØLY BARNEHAGE	24.10.2006
315	HOPPERN	24.04.2007
316	ORKERØDGATA 41 og ARNE GARBORGES VEG 6	03.06.2007
317	MOSS GLASSVERK	26.06.2007
318	REIER SKOLE OG BARNEHAGE	26.06.2007
319	NØKKELAND SKOLE - IDRETTSANLEGG	20.04.2009
320	Rosnes båthavn	22.06.2009
321	RABEKKGATA	01.12.2008
322	KLOSTERGATA 44	07.12.2009
323	VERKET	15.02.2010
324	Småbåthavn-Kambokukta	15.02.2010
325	PEER GYNES VEI 60	25.05.2010
326	Rosnes boliger	15.02.2010
327	Skoggata bo- og servicesenter	30.12.2010
328	Varnaveien 30	20.06.2011
329	Sponvika	20.06.2011
330	Værven del av Jeløy Strandpark (Industriområde)	20.06.2011
331	Vanem Industriområde	20.06.2011
332	Thorbjørnrud Gård	20.06.2011
333	OLE VIGS GATE 9 OG 11	19.09.2011
334	Vårli Bråtengata 58 Detaljregulering (Boliger)	12.12.2011
335	Jeløy kirkegård	27.02.2012
336	Kulpeåsen Detaljregulering Felt B8 (Boliger)	18.06.2012

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
337	Kanalområdet Nord - Jeløy	18.06.2012
338	Tronvikveien 1	17.09.2012
339	Tykkemyr, K1	22.10.2012
340	Regplan Møllebakken 50	22.10.2012
342	Detaljregulering for Sponvika 1	12.11.2012
343	Sjøhagen C4	28.02.2013
344	Orkerødgaten 41	22.04.2013
345	Karlstadveien 37	23.09.2013
346	Øreveien 37	28.10.2013
347	Skarmyra	28.10.2013
348	Kambo - Kulpeåsen (Sjøhagen B6)	09.12.2013
349	Refsnes gods	24.02.2014
350	Kambo - Møllebakken 40	28.04.2014
352	Del av Høyden - Varnaveien - Melløs (Områderegulering Rosenvinge Park mv.)	26.05.2014
353	Ørejordet barnehage	16.06.2014
354	Kulpeåsen B7	20.10.2014
355	Nore og Vanem	24.11.2014
356	Nore Moss Pukkverk	15.12.2014
357	Vålerveien 130	23.02.2015
358	Vålerveien 115	04.05.2015
359	Peer Gynts vei 73 og 83	04.04.2015
360	Sponvika	15.06.2015
361	Detaljregulering område 1, del av Høyden - Varnaveien - Melløs	15.06.2015
362	Nore og Vanem, felt 5 og 6	21.09.2015
363	Sentrumsplan Moss	15.06.2015
364	Ryggeveien33	09.11.2015
365	Verket	14.12.2015
366	Glassverket	20.06.2016
367	Sponvika - Felt B1.1 og B1.2	19.09.2016
368	Nye Hoppern skole	19.09.2016
369	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense	14.11.2016
370	Områdeplan for Kambo	14.11.2016
371	Rv.19 Gang- og sykkelveg Tigerplassen - Norelokka	14.11.2016
372	Godset_1_og_3	14.11.2016
373	Dronningens gate 27	17.10.2016
375	Detaljreguleringsplan Nore/Vanem næringsområde I/L1-6	12.12.2016
379	Ibsenkvartalet	19.06.2017
380	Thorbjørnsrød Gård	19.06.2017
382	Kilsbakken	15.05.2018
387	Moss havn	20.06.2016

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
389	Solgård Avfallsplass	23.10.2017
392	Lilleeng	09.10.2018
393	Røysåsen B7	19.06.2017
400	Driftsvei Sandbukta Molbekk	12.11.2019
401	Detaljregulering for ny vannledning Årvoll til Vestby grense	21.05.2019
402	Sjøhagen brygge	12.12.2018
403	Rosnes B5	19.06.2018
404	Glassverket BKB01	26.02.2019
406	Bråtengata 64 og 66	17.12.2020
408	Kvartalet Torggata, Dronn.gt. Th. Petersons gt	26.09.2019/E20
409	Nore Vanem IL7-12	18.06.2019
410	Thorbjørnsrød, felt B2	17.09.2020
413	Varnaveien 10	13.02.2020
416	Mossehallen	07.05.2020
432	Kilsbakken-Osloveien mindre endring	03.07.2020
433	Ryggeveien 353A	17.09.2020
436	Kirkealleen	17.12.2020

V E D T E K T E R

for

REFSNES 4 BORETTSLAG

org nr. 947320939.

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.01.1967, sist endret den 09.03. 2020, sist endret 30.11.2023

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

- (1) Refsnos 4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
- (2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om borettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr. punkt 1-1.
- (4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 5.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

- (1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.
- (2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

3-4 Gebyr

- (1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr. lov om burettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.
- (2) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr. lov om burettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. BORETT

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Se for øvrig borettslagets ordensregler.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

- (a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

- (b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

Dyr skal holdes borte fra sandkasser og lekeplasser.

Det er ikke adgang til å la hund gå rundt i løpestreng e.l. (Uten tilsyn).

- (c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

- (d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

- (e) Hund og katt skal være chipet eller merket hos veterinær

- (f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

- (g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr. borettslagets vedtekter om mislighold.

- (h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

- (4) Før dyreholdet etableres skal søknad være sendt borettslaget.

Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før samtykke er mottatt fra styret i undertegnet stand.

- (5) Et samtykkes varighet utløper når det dyr samtykket omhandler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert el).

Ny søknad må sendes inn dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- (2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse.
- (3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5-3 Gebyr

- (1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

- (1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

- (1) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

Borettslaget har i dag 42 parkeringsplasser ute og 42 garasjeplasser til sammen 84 plasser til fordeling blant sine 42 andelseiere.

Borettslaget har videre 9 gjesteparkeringsplasser + 2 ekstra garasjeplasser.

6-3 Organisering av parkeringsplassene ute på fellesarealer

- (1) Alle andelseiere har fått tildelt bruksrett til en parkeringsplass på fellesarealene ute (bruksreglement).
- (2) Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger parkeringsplassen andelen/bruksenheten.
- (3) Parkering må kun skje i medhold av denne fordeling.
- (4) Det er kun anledning til å overdra den tildelte parkeringsplass sammen med andelen.
- (5) Utleie og utlån er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån vil som hovedregel kun bli tillatt til andelseiere eller beboere i borettslaget.

Nærmere vilkår og regler for utleie av parkeringsplass er fastsatt i borettslagets ordensregler.

6-4 Organisering av parkeringsplassene inne i garasjeanlegg

- (1) Parkeringsplasser i garasjeanlegg disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.
Alle andelseiere har rett til å få tildelt en plass
- (2) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret.

Når en parkeringsplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass.

- (3) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til enhver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil ladning.
- (4) Utleie og utlån er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån vil som hovedregel kun bli tillatt til andelseiere eller beboere i borettslaget.

Nærmere vilkår og regler for utleie av parkeringsplass er fastsatt i borettslagets ordensregler.

6-5 Kostnader og vedlikehold

- (1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser.
- (2) Vederlag for bruk ligger inkludert i andelseiers totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers. Felleskostnaden fastsettes av styret.

6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

- (1) Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser er fastsatt i punkt 9.
Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

7. VEDLIKEHOLD

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, ventilator, brannslukningsapparat
- c) utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, dusjer, varmtvannsbereder
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

- (2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong. Vedlikeholdsansvaret omfatter også blomsterkasser.
- (6) Andelseier skal vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til så som boder i opprinnelig stand. Vedlikeholdet omfatter også plikt til å sørge for nødvendig orden og sedvanlig rengjøring.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (9) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- (10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.
- (12) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

- (1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

- a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
- b) sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
- c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

7-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

- (1) Hver enkelt andelseier har ansvaret for å gjøre rent etter seg i vaskeriet etter bruk.

Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig holde andre deler av fellesareal spesifisert i ordensreglene og tiliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som kommer frem av borettslagets ordensregler.

- (2) Hver andelseier har ansvaret for å måke og strø trapp til inngangsdør.

Andelseiere i Engfaret må selv måke og strø eget areal med midlertidig bruksrett ved inngangsparti, jfr. vedtektene punkt 10-2.

- (3) Hver andelseier er forpliktet til å vedlikeholde den del av borettslagets hekk som avgrenser bruksenhetens arealer med midlertidig bruksrett.

Nærmere regler om høyde med videre er inntatt i **9 -6 og 10 - 4**.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som kommer frem av borettslagets ordensregler.

7-4 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 8 og 9.

- (1) Andelseier er selv ansvarlig for det fulle vedlikehold, inklusiv utskiftning av egne moderniseringstiltak.

7-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7-6 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

- (1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-7 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

- (1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen.

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider
 - a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjonog/eller
 - b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.
- (2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr. punkt 7.
- (3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) (a) og (1) (b) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

- (4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
- (1) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
 - (2) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
 - (3) Elektriske og VVS arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
 - (4) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødige ulemper for lagets øvrige andelseiere og beboere.
 - (5) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
 - (6) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
 - (7) All dokumentasjon på fagmessig arbeid bør legges i boligmappa.
 - (8) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- (5) For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg:
- a) Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.
 - b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.
 - c) Pålegg som måtte komme etter det nye moderniseringsarbeidet må følges.
 - d) Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav. Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging.
 - e) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid.
 - f) Alle arbeider i forbindelse med ildsteder må meldes til feiervesenet.

8-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, le skjermes, svømmebasseng, trampoliner mv.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

- (2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, jfr. punkt (1) kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.
- (3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11, jfr punkt 9-4

9-2 Vilkår

- (1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

- b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk el i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

- c) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

- d) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

- e) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

- f) Arbeidene betales av andelseieren.

- g) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

- h) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

- i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

k) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

l) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak andelseieren har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den andelseieren måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
- (2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.
- (3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 9-2 ovenfor.

9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

- (1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.
- (2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:
 - a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.
 - b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt
 - c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

9-5 Plattinger på bygningens hageside 1etg.

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om bygging av plattinger/terrasser på "bygningens hageside «på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde ut til borettslagets hekk

Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges under, inn blant eller være til hinder for hekkbeplantning

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en høyde på 35 cm ved ytterenden av plattingen

9-6 Gjerde og hekker rundt hage (arealer med midlertidig bruksrett jfr. vedtektene kap.10

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av hagegjerder og hekker på bygningenes hageside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) I forbindelse med borettslagets etablering, ble det satt opp gjerde eller hekker mellom boligenes hageareal for blant annet av å avgrense disse områdene

b) Alle gjerder skal ha en høyde på maksimum 90 cm

c) Alle hekker skal ha en høyde regelmessig beskåret til en høyde på 150 over bakkenivå.

d) Gjerder og hekker tilhører borettslaget. En andelseier har ikke rett til å gjøre endringer på de fastsatte høyder uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.

(2) Styret kan etter søknad med beskrivelse og kostnadsoverslag gi tillatelse til utskiftning av eksisterende gjerder/hekker i en eller flere rekker dersom:

a) Andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at eksisterende gjerde eller hekk skal skiftes ut. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av alle parter i huset.

b) Avtalen klart tilkjenner om en av andelseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne på en enstemmig avtalt måte.

c) Hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.

d) Inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens bredde.

e) Alle gjerder og hekker skal trekkes inn til terrasse.

f) Gjerdet skal være i tre med stående bord.

g) Vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av gjerde eller hekk som er vendt mot naboens hageareal. Vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo.

h) Andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets gjerder (hvit). Fargekode fås ved henvendelse til styret.

i) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde og for øvrig ha de mål og farger som spesifisert i tegning.

9-7 El-bil lading

(1) Borettslaget har etablert infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegget. Det er inngått avtale med leverandør for å drifte anlegget. Denne leverandøren skal benyttes.

Alle andelseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til borettslagets gjeldende avtale og leverandør.

Andelseier tar selv kontakt med leverandør for bestilling av ladepunkt (kjøp eller leie).

(2) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra ladeboks fram til og med ladepunkt i bil.

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

- a) energi som benyttes til ladning
- b) alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

(4) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av garasjene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

(5) Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

(7) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer,

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

10-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hagearealet.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

(2) Andelseierne har midlertidig enerett til:

a) På hageside:

Det felt som ligger mellom boligens sidelinjer, fram til områdets avgrensing i form av borettslagets, gjerde eller hekk.

Arealene har ulik utstrekning (lengde).

b) På inngangsside i bruksenheter i *Engfaret*:

Det felt som ligger mellom boligens sidelinjer (mellom husvegg og boder), fram til borettslagets adkomstvei, se vedlagte kart.

c) For endeleiligheter i *Engfaret 3, 5 og 9*:

Areal ut fra gavlvegg med en lengde og bredde avgrenset med hekk/gjerde.

d) For endeleiligheter på *sydside i Engfaret 7 og Mellomfaret 10,12 og 14*:

Areal ut fra gavlvegg med en lengde og bredde avgrenset med hekk/gjerde.

e) For endeleiligheter på byggenes *nordside i Engfaret 7 og Mellomfaret 10 og 12* :
har intet særareal her grunnet nærhet til nærmeste bygg og terrengets utforming.

10-3 Rett til bruk

- (1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal
- (2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.
- (3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. punkt 9
- (4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.
- (5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig.

Beplantning på området må ikke overstige hekkeshøyde, jfr. punkt 9-6 c)

Nærmere regler for vedlikehold, beplantning mv. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

10-4 Borettslagets og beboeres rett til bruk

- (1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.
- (2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.
- (3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

11. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

11-1 Mislighold

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

11-2 Pålegg om salg

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

11-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr borettslagslovens § 5-23

12. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

12-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

12-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13. STYRET OG DETS VEDTAK

13-1 Styret

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

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

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

13-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

13-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - c) salg eller kjøp av fast eiendom,
 - d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

13-4 Representasjon og fullmakt

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

14. GENERALFORSAMLINGEN

14-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 Tidspunkt for generalforsamling.

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

14-3 Møteform

- (1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.
- (2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
- (4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

14-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

14-6 Møteledelse og protokoll

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

14-7 Stemmerett og fullmakt

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

14-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

15. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MIDRETALLSVERN

15-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

15-2 Taushetsplikt

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

15-3 Mindretallsvern

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

16. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

16. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

16-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

16-2 Forholdet til borettslovene

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

17. MELDINGER M.V

17-1 Meldinger

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

17-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon.

- (1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
- (2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.