



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Refsnesalleen 4 Borettslag**

**Onsdag 11.03.2026
Klokken: 18:00
Sted: Refsnes skole**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Refsnesalleen 4 Borettslag

Dato: Onsdag 11.03.2026
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 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker fra andelseiere

- 5.1 Beredskap i borettslaget
- 5.2 Kodelås på inngangsdørene ved postkassene.
- 5.3 Forslag om bedre informasjonsdeling om styrets arbeid og planer

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av 2 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 6.5 Valg av 4 representanter til Refsnes Fritidshus `s Årsmøte, velges for 1 år
- 6.6 Valg av 1 representant med 1 varamedlem til Refsnes Vel, velges 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 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Beredskap i borettslaget

Viser til : [Egenberedskap i borettslag og sameier](#)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler borettslag å informere om - og også ha noe felles beredskapsutstyr og plassering at dette. (som DAB-radio og venn).

Hva styret kan gjøre • Ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, . • Snakk om egenberedskap på generalforsamling/årsmøte, og enes om bruk av fellesarealer i beredskapssituasjon. Oppfordre beboerne til å oppdatere seg på informasjonen på sikkerhverdag.no • Ha en DAB-radio med ekstra batterier. • Lag gode rutiner for informasjon til beboerne. Det gir et godt grunnlag for å lykkes med beredskaps- og kriseinformasjon. • Les kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gir viktig innsikt i hva som kan skje i din kommune, og hvilke situasjoner bolig[selskapet bør være forberedt på.

Forslag til vedtak: Gjøre innkjøp av 1 DAB-radio og tilbehør til hver blokk - ha vann og annet beredskaps-utstyr som er anbefalt.

Styrets innstilling: Styret foreslår å etablere et begrenset og låst beredskapslager med grunnleggende utstyr som radio, batterier, lommelykter, førstehjelpsutstyr og begrenset vannreserve. Beredskapen er et supplement til og ikke en erstatning for, beboernes ansvar og egenberedskap. Styret gis fullmakt til å gjennomføre innkjøp innenfor en kostnadsramme på inntil kr. 10.000, samt sørge for nødvendig informasjon til beboere.

5.2 Kodelås på inngangsdørene ved postkassene.

Ønsker kodelås på inngangsdørene i 1.etg for å slippe nøkkel.

Døråpner er også ønskelig, da dørene er veldig tunge.

Prisoverslag for både kodelås og døråpner - fra Lexow vedlegges.

Forslag til vedtak: Bestille kodelås for alle inngangsdørene i 1.etg.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til å etablere kodelås på inngangsdørene til oppgangene, og vurderer dette som et hensiktsmessig og praktisk alternativ til dagens nøkkelløsning.

Kostnaden for kodelås alene er anslått til ca. kr 70 000. Styret gjør oppmerksom på at tiltaket kan kreve låneopptak, særlig sett i sammenheng med borettslagets planlagte låneopptak på om lag 4 millioner kroner.

Styret vurderer samtidig at døråpner ikke er aktuelt på nåværende tidspunkt. Dette anses som en kostbar og unødvendig løsning som vil medføre ytterligere låneopptak og økte felleskostnader for beboerne.

Med bakgrunn i borettslagets økonomiske situasjon anbefaler styret derfor kun kodelås, og ikke mer omfattende løsninger.

5.3 Forslag om bedre informasjonsdeling om styrets arbeid og planer

Jeg vet at styrets verv er en utakknemlig jobb til tider og som en tidligere styreleder vet jeg at man ikke kan gjøre alle til lags, men det jeg ønsker meg mer av som ikke har vært gjennomført før er mer og jevnlig informasjon om styrets planer vedr. borettslaget.

Nå som bygningsmassen begynner og bli såpass gammelt og utbedringer vil bli dertil mere kostbare er informasjon viktigere nå enn noen gang.

Jeg vet at det er kommet en rapport vedr. bygningsmassen og utearealers tilstand. Denne bør alle andelseierne få innsyn i, så alle er klar over hvordan den virkelige tilstanden på bygget er, og så alle kan se på hvilke grunnlag styret tar sine avgjørelser fra,

Mitt forslag til forandringer er som følger :

- Informasjonsbulletin hvert kvartal pr. papir i postkassen til hver enkelt beboer, med info om styrets virke det siste kvartal.
- Innsyn i rapport om borettslagets tilstand (Gjerne også om tiltak som styret har vurdert)

Jeg vil til slutt takke for en godt utført jobb.

Mvh.

Tom Otto Mathisen 23 C

Forslag til vedtak: 1.Informasjon hvert kvartal pr. papir i postkassen til hver enkelt beboer, med info om styrets virke det siste kvartal.

2.Innsyn i rapport om borettslagets tilstand (Gjerne også om tiltak som styret har vurdert)

Styrets innstilling: Styret er enig i at god og tydelig informasjon til beboerne er viktig, og vil arbeide for å gi bedre og mer relevant informasjon når det er saker som kan informeres om, særlig knyttet til vedtak og pågående arbeid i borettslaget. Informasjon vil primært bli formidlet gjennom digitale kanaler.

Styret anbefaler ikke faste, papirbaserte informasjonsutsendelser hvert kvartal, men vil sørge for informasjon ved behov og når det foreligger beslutninger eller forhold av betydning for andelseierne.

Når det gjelder innsyn i rapport om borettslagets tilstand, vil styret orientere om rapporten på generalforsamlingen og legge til rette for et informasjonsmøte i etterkant. Styret vil videre vurdere hvordan innholdet i rapporten kan formidles på en skånsom og forståelig måte.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 2 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

6.5 Valg av 4 representanter til Refsnes Fritidshus`s Årsmøte, velges for 1 år

6.6 Valg av 1 representant med 1 varamedlem til Refsnes Vel, velges for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 02.03.2026

Refsnesalleen 4 Borettslag

Beboermøte

Etter generalforsamlingen ønsker styret å informere om vedlikeholdsplanen til borettslaget.

Årsmelding Refsnesalleen 4 Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Veronika Hansen, Valgt fra 06.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Robert Alf Nilsen, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Jørgen Flydal, Valgt fra 24.11.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Marie Skudal, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Eva Frøland, Valgt fra 24.11.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Eva Ingerløv Saltnæs, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt torsdag 13.03.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:
Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 24.11.2025, hvor Jørgen Flydal ble valgt inn som styremedlem.

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styreleder, Veronika Hansen
- Styremedlem, Robert Alf Nilsen
- Varamedlem, Marie Skudal
- Varamedlem, Eva Frøland
- Varamedlem, Eva Ingerløv Saltnæs

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 7

Antall behandlede saker i perioden: 41

Andre møter som er avholdt

Styret har gjennom perioden gjennomført flere befaringer og innhentet tilbud på gartnertjenester, snørydding, trappevask, kanalrens og rens av takrenner. Videre har styret deltatt i konfliktråd i forbindelse med beboersak, hatt møte med advokat og Vansjø Boligbyggelag om utarbeidelse av nye vedtekter, samt gjennomført møter med gjennomgang av vedlikeholdsplanen.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948212277, og ligger i Moss kommune.

Refsnesalleen 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.

Refsnesalleen 4 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden generalforsamlingen torsdag 13.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Utarbeidelse av forslag til nye vedtekter.
- Behandling av søknader knyttet til dyrehold, bruksoverlating og parkering av bil på parkeringsplassen.
- Innhenting av tilbud på gartertjenester, snørydding, trappevask, rens av ventilasjonskanaler og takrenner.
- Behandling av naboklager.
- Arbeid med å slå sammen vaskeriene til ett felles vaskeri.

Siden generalforsamlingen torsdag 13.03.2025 har Refsnesalleen 4 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Rens av ventilasjonskanaler.
- Rens av takrenner.
- Innkjøp av dørmatter til inngangspartiet
- Innkjøp av to beholdere til strøsand.
- Etablering av betalingssystem til vaskeriet.
- Montering av ny frostfri utekran med slangetrommel på blokk 23.
- Flytting av vaskemaskin og tørketrommel fra blokk 21 til vaskeriet i blokk 23.
- Gjennomført vårdugnad, inkludert rydding og tømning av kjellerrom for hensatte gjenstander og avfall.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Refsnesalleen 4 Borettslag i 2026:

Følgene tiltak er basert på brannrapport og vedlikeholdsplan mottatt i 2025.

I henhold til vedlikeholdsplanen vurderes følgende vedlikehold som nødvendig i 2026.

- Drenering i bakgården. Det er registrert vanninntrenging i kjellerne ved mye nedbør. Utbedring av drenering i bakgården anbefales for å redusere fuktproblematikk i kjeller.
- Asfaltering av hele tomta. Asfaltdekket har stedsvis skader, krakeleringer, hjulspor og utfordringer med avrenninger
- Utskifting av dører til branntette dører i kjellerrom, i henhold til pålegg i brannrapport.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Refsnesalleen 4 Borettslag i 2026:

- Etablering av brannalarmanlegg, enten tilknyttet brannvesenet eller annet godkjent leverandør, i henhold til lovpålagt krav.
- Utskifting av utelamper med nye armaturer.
- Borettslaget vil etablere HMS-system gjennom VBBL.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Gjennomført servicesjekk av brannslukningsapparater i oppgangene.
- Gjennomført rens av ventilasjonskanaler.

Økonomi

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

Avvik fra budsjett i 2025 skyldes i hovedsak høyere kostnader til kanalrens og vedlikeholdsrelaterte tiltak enn opprinnelige planlagt. Videre har borettslaget hatt kostnader til utarbeidelser av vedlikeholdsplan og advokathjelp i forbindelse med revidering av vedtekter.

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat og en god avslutning på regnskapsåret. Borettslaget har imidlertid begrensede oppsparte midler.

For å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold i 2026, i tråd med vedlikeholdsplan og brannrapport mottatt i 2025, er det nødvendig med låneopptak.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Budsjettet for 2026 er satt opp med bakgrunn i nødvendig vedlikehold. I henhold til vedlikeholdsplan og brannrapport mottatt i 2025 må borettslaget gjennomføre blant annet drenering, asfaltering, utskifting av dører i kjellerom, etablering av brannalarmanlegg samt utskifting av utelys.

For å kunne gjennomføre dette vedlikeholdet er det nødvendig med et låneopptak på ca.

kr. 4 millioner. For å betjene lånet ble felleskostnadene økt med kr. 300 per måned fra 01.01.2026.

Styret i Refsnesalleen 4 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Refsnesalleen 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		4 081 390	3 689 364	4 081 872	4 490 280
Andre driftsinntekter	2	243 458	212 220	206 000	351 200
SUM INNETEKTER		4 324 848	3 901 584	4 287 872	4 841 480
KOSTNADER					
Lønn	1	5 658	9 087	30 000	30 000
Styrehonorar		120 000	100 000	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		17 718	15 381	18 333	21 150
Strøm		173 271	171 423	180 000	183 000
Renhold		91 438	153 275	150 000	120 000
Vedlikehold bygg		163 640	802 444	250 000	1 850 000
Vedlikehold VVS		134 750	24 750	40 000	50 000
Vedlikehold elektro		598	73 997	50 000	65 000
Vedlikehold utvendig anlegg		177 016	210 511	170 000	2 100 000
Vedlikehold vaskeri		0	41 153	20 000	20 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		83 850	77 100	80 000	88 000
Revisjonshonorar	0	15 000	17 000	16 000	14 000
Forretningsførerhonorar		307 632	295 800	307 633	313 016
Andre konsulenttjenester		60 494	12 906	0	20 000
Årsavgift TV/Internett		607 786	568 326	600 000	638 000
Kontingent boligbyggelag		30 000	30 000	30 000	30 000
Forsikringer		334 169	281 513	350 000	359 000
Kommunale avgifter		1 206 178	1 316 898	1 410 200	1 400 000
Andre driftskostnader		104 912	60 346	70 000	70 011
SUM KOSTNADER		3 634 108	4 261 908	3 872 166	7 491 177
DRIFTSRESULTAT		690 740	-360 325	415 706	-2 649 697
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		44 724	29 588	20 000	8 000
Rentekostnader		30 955	27 224	28 513	242 763
Utbytte Gjensidige		30 977	23 816	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		44 746	26 180	-8 513	-234 763
ÅRSRESULTAT		735 486	-334 145	407 193	-2 884 460
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		735 486	-334 145	407 193	-2 884 460
SUM OVERFØRINGER		735 486	-334 145	407 193	-2 884 460

BALANSE 2025 Refsnesalleen 4 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	9 097 125	9 097 125
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	3	60 000	60 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 157 125	9 157 125
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		3 814	30 049
Andre fordringer		435 688	405 321
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 827 179	1 118 416
SUM OMLØPSMIDLER		2 266 681	1 553 786
SUM EIENDELER		11 423 806	10 710 911

BALANSE 2025 Refsnesalleen 4 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		10 000	10 000
Annen egenkapital		8 341 404	8 341 404
Årets resultat		735 486	0
SUM EGENKAPITAL		9 086 891	8 351 404
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	438 234	547 662
Borettsinnskudd	4	1 289 800	1 289 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 728 034	1 837 462
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 944	14 578
Leverandørgjeld		588 187	502 409
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		658	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-8 816
Offentlige avgifter		93	0
Påløpte renter		0	13 874
SUM KORTSIKTIG GJELD		608 881	522 045
SUM GJELD		2 336 915	2 359 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 423 806	10 710 911
Pantestillelser		1 728 034	1 837 462

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Veronika Hansen
Styreleder

Robert Alf Nilsen
Styremedlem

Jørgen Flydal
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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	1 031 742	818 224
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	735 486	-334 145
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-109 428	547 662
B. Årets endring disponible midler	626 058	213 517
C. Disponible midler UB	1 657 800	1 031 742

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

Det utbetalt lønn til 2 personer.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	87 458	56 220
3299 Tillegg til dekning av fiber	156 000	156 000
Sum	-243 458	-212 220

Note 3 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Refsnes Fritidshus	100	600	60 000

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

Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUD	1 289 800	1 289 800
Sum	-1 289 800	-1 289 800

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

Anskaffet år:

Kostpris 1965	5 026 234
Påkostninger balkonger/isolering 1990	3 788 519
Renovasjonshus	282 372
Bokført verdi pr. 31.12	9 097 125

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	60308122789
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	600 000
Lånesaldo 01.01:	547 662
Avdrag i perioden:	109 428
Lånesaldo 31.12:	438 234

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308122789	60	4 748	284 880
	4	4 105	16 420
	16	4 068	65 088
	18	3 598	64 764
	2	3 561	7 122

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

Resultat og balanse med noter for Refsnesalleen 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Refsnesalleen 4 Borettslag

Styreleder	Veronika Hansen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Jørgen Flydal (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Robert Alf Nilsen (sign.)	25.02.2026

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refsnesalleen 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



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

Sarpsborg, 28. februar 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-02-28 22:26:10 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - e2ae5606-b0ac-4a49-88c8-59f1d9fc724d



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Budsjett i år og neste Refsnesalleen 4 Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekt		
EL-BIL LADING	50 000	80 000
Tillegg til dekning av fiber	156 000	271 200
FELLESKOSTNADER	4 081 872	4 490 280
RENTEINNETKTER	20 000	8 000
Sum inntekter	4 307 872	4 849 480
Kostnader		
GJELDSBREV LÅN	99 888	116 887
LÅN NORDEA (1)	0	178 500
LØNN	30 000	30 000
STYREHONORAR	100 000	120 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 333	21 150
STRØM	180 000	183 000
RENHOLD	150 000	120 000
VEDLIKEHOLD BYGG	250 000	1 850 000
VEDLIKEHOLD VVS	40 000	50 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	50 000	65 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	170 000	2 100 000
VEDL.HOLD FLS.ANL. VASKERI	20 000	20 000
LEASING/LEIE AV INFRASTRUKTUR ELBIL-LADING	80 000	88 000
REVISJON	16 000	14 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	307 633	313 016
JURIDISK/TEKNISK BISTAND	0	20 000
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	600 000	638 000
KONTINGENT VBBL	30 000	30 000
FORSIKRINGSPREMIER	350 000	359 000
KOMMUNALE AVGIFTER	1 410 200	1 400 000
ANDRE KOSTNADER	70 000	70 011
RENTEUTGIFTER	28 513	242 763
Sum kostnader	4 000 567	8 029 327
Resultat	307 305	-3 179 847



LEXOW LÅSSERVICE AS
PART OF PROSERO

Refsnesalleen 4 Borettslag
Varnaveien 34
1523 MOSS

Lexow Låsservice AS

Varnaveien 1
1524 MOSS
Foretaksregisteret: NO 986 577 181 MVA
Telefon: 69 20 60 80
E-post: post@lexow-las.no
Nettside: https://lexow-las.no/

Tilbud

Tilbudsnummer:	30313383	Kundenr.:	11112
Vår kontakt:	Ståle Woldsæter	Betalingsbetingelser:	14 dager
Deres kontakt:	Eva Frøland	Leveringsdato:	2026-01-27
Lev.sted:	Varnaveien 34 1523 MOSS, Norge		

Tilbudet er baser på gjenbruk av elektrisk sluttstykke

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Rabatt	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
Kodelåser med bluetoot						
<i>Kodelåser ferdig montert på 10 oppganger</i>						
50140642 Kodelås GALEO BLE sølv	10	3 234,00	30,0%	22 638,00	5 659,50	28 297,50
9934017001154 Kabel/festemateriell/kanaler etc	10	450,68	20,0%	3 605,44	901,36	4 506,80
SER8 Timepris	30	1 207,50	20,0%	28 980,00	7 245,00	36 225,00
SER4 Servicebil Moss	3	450,00		1 350,00	337,50	1 687,50
Delsum:				56 573,44		70 716,80

Dørautomatikk med sikkerhetssensor

Dørautomatikk ferdig montert koblet opp mot porttelefon og evt kodelås

29222311 SLAGDØRAUT ED100 LE UTEN DEKKAPPE	10 stk	15 589,00	30,0%	109 123,00	27 280,75	136 403,75
29271021 NORMALARM 225MM /9 FOR ED100 /250 SØ	10 stk	1 729,00	30,0%	12 103,00	3 025,75	15 128,75
29263005 ED100 Strømkabel 3 meter	10 stk	354,10	30,0%	2 478,70	619,68	3 098,38
29241001 DEKKAPPE ED 100/250 BASIC SØ RAL	10 stk	1 728,00	30,0%	12 096,00	3 024,00	15 120,00
50155024 Albuebryter JCK205	10 stk	533,09	30,0%	3 731,63	932,91	4 664,54
SER8 Timepris	30	1 207,50	20,0%	28 980,00	7 245,00	36 225,00
SER4 Servicebil Moss	3	450,00		1 350,00	337,50	1 687,50
Delsum:				169 862,33		212 327,92

Sikkerhetssensorer

Sikkerhetssensor i henhold til EN 16005 dvs med sensor for klemfare ferdig montert på 10 dører

41009078 SENSOR FLATSCAN LZR SET L/R SVART	10	10 490,00	30,0%	73 430,00	18 357,50	91 787,50
Delsum:				73 430,00		91 787,50
Sum (NOK)				299 865,77	74 966,45	374 832,22



Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Refsnesalleen 4 Borettslag,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Onsdag
11.03.2026.

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.