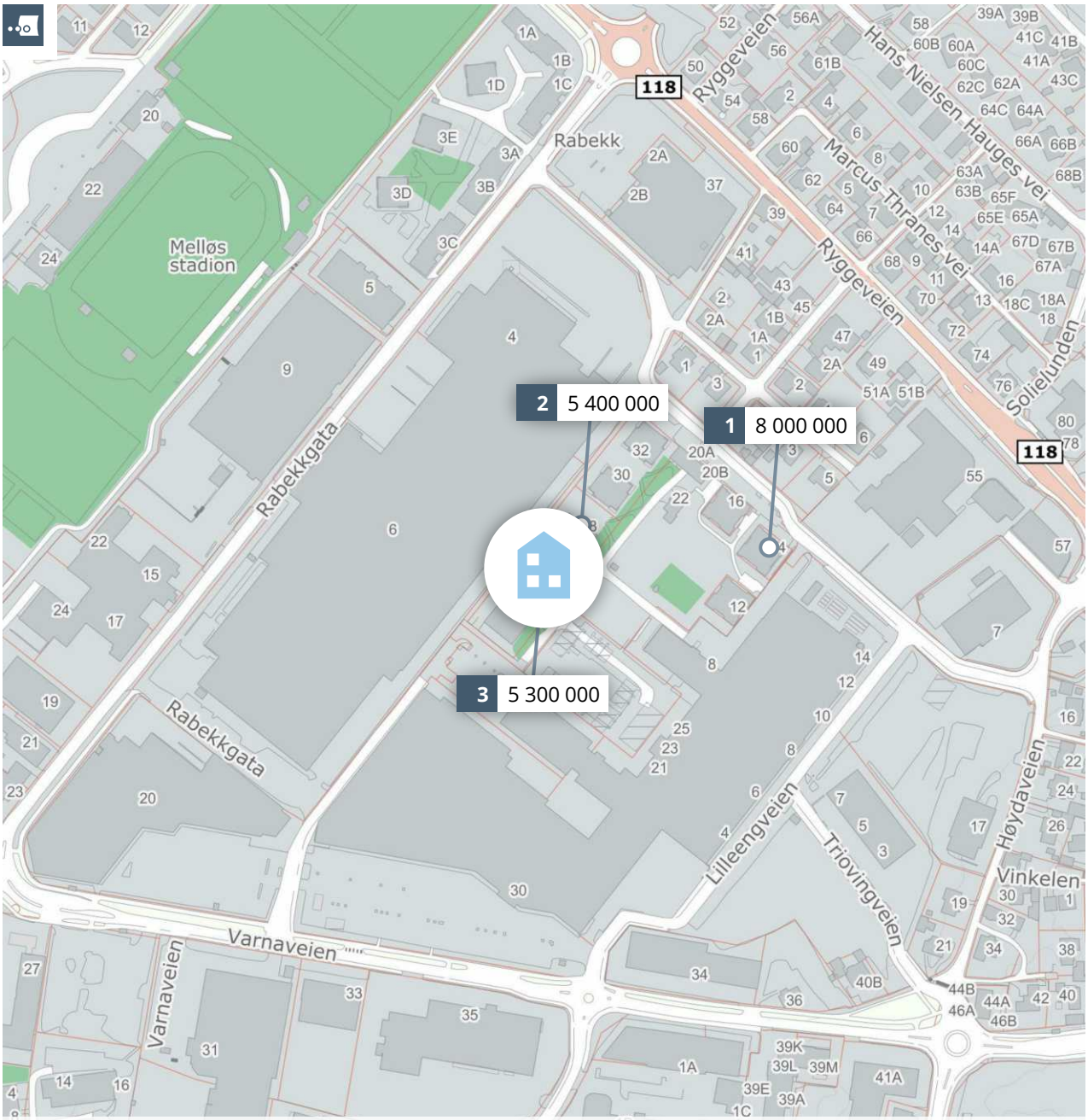
PRIVATMEGLEREN
MOSS

ROSENVINGES VEI 26



Meglers verdivurdering

ROSENVINGES VEI 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 28.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenvinges vei 26, 1523 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 2 BNR 2946 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HØYDEN

Verdivurdert til

4 800 000

0	4 800 000	58 537
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	9 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	5 209
Formue	22 228
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rosenvinges vei 14 91 m² 2018 8. etg 2 sov	24.03.2025	6 500 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**87 912**
2 Rosenvinges vei 28 80 m² 2023 5. etg 2 sov	26.11.2024	5 550 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**67 500**
3 Rosenvinges vei 26 71 m² 2023 3. etg 2 sov	14.03.2025	5 400 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**74 648**

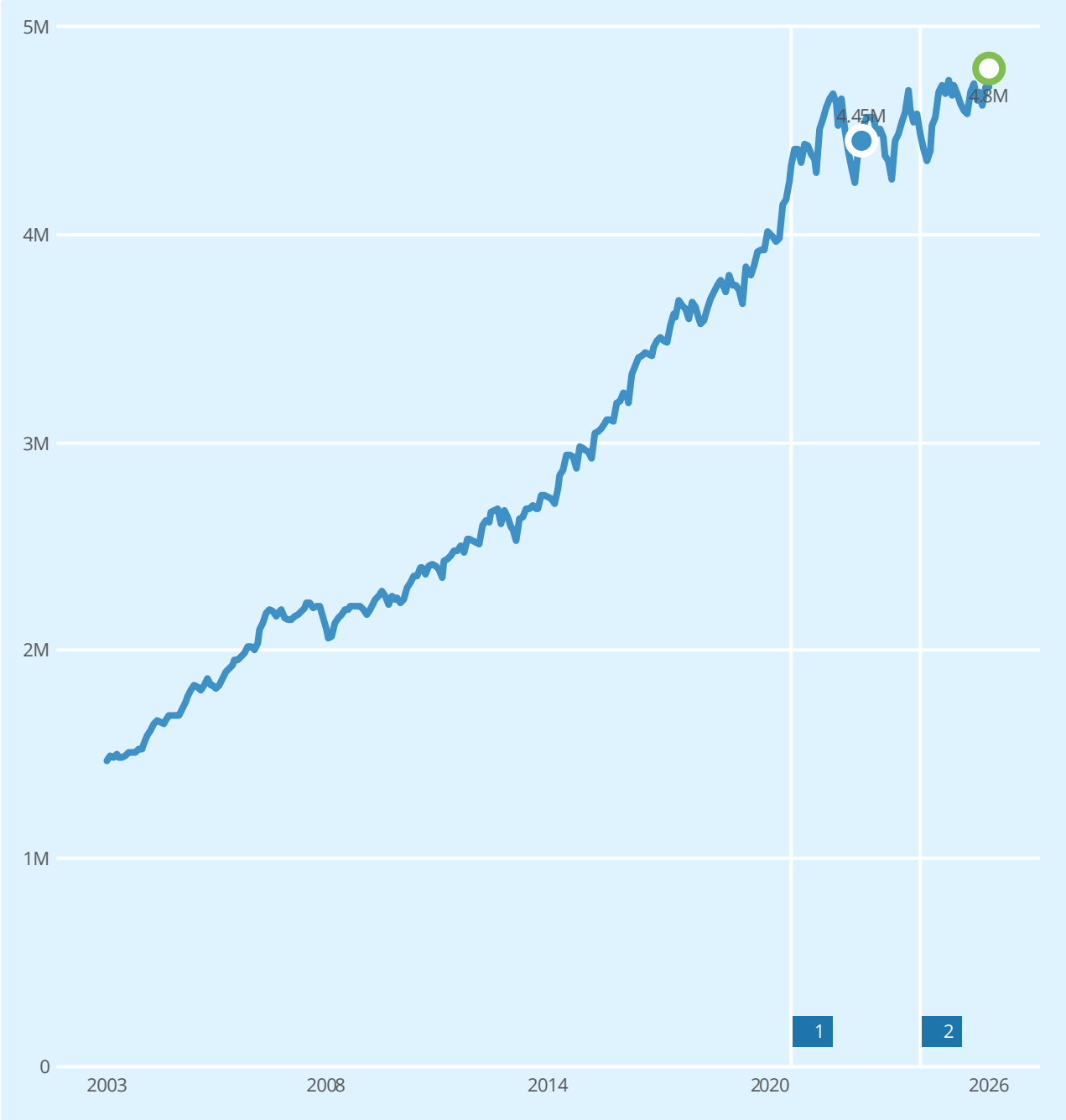
Her har du en flott 3-roms leilighet beliggende i 1. etasje med enkel adkomst uten trapper. Dette er en flott leilighet med god standard og beliggenhet i et populært, veletablert boområde. Ditt neste hjem holder en god og moderne standard med vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, som i kombinasjon med lyse fargepaletter gir boligen et helhetlig uttrykk.
Leilighetene i Rosenvinge Park er bygget fremtidsrettet. I den gamle "vakta" ligger sameiets gjestebolig og det er i tillegg egen peisestue for større selskaper. Både gjesteboligen og peisestuen er disponible for sameiet og kan leies av beboerne.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.02.2023		21.02.2023	-	4 450 000	-	4 450 000

Leiligheter til salgs i HØYDEN grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 652 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
141
dager

Leiligheter solgt i HØYDEN grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

4 696 000 Salgspris i snitt
4 693 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 554 HØYDEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

58 537 Rosenvinges vei 26
Totalpris 4 800 000

51 334 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260158
Addresse	Rosenvinges vei 26		
Postnr.	1523	Sted	MOSS
Selgers navn	Rafet Sadriu		
Selgers navn	Maria Louise Eliassen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R S
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Østfold, En gang i året service avtale i april.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R S
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Styret har informert om at det ikke er funnet noe radon etter kontroll i området

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt det bygges rosenvigehage som er prosjektert i parken

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.07.2026

Signert av *Rafet Sadriu*

Signert av *Maria Louise Eliassen*

Initialer selger:
R S
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Rosenvinges vei 26, 1523 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 2946, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4333 **Referansenummer:** LO3253

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2023.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer 2 boder i fellesareal i kjeller på hhv. 4 og 5 kvm.
Egen parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

Da dette er et sameie 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 sameie hvor sameiet 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:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- God standard.
- Ingen avvik påvist.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

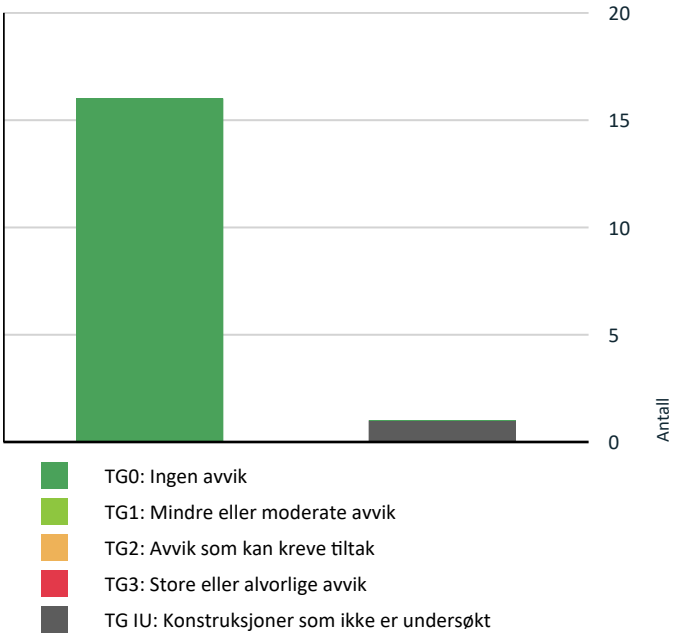
Selveierleilighet

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

Se vedlagte byggetegning bakerst i rapporten. 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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.



TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår. Brann- og lydklassifisert.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.





TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til terrasse på 12 kvm.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og slettmalt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 40 mm fra topp membran til topp slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren varme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig da vannuttak ligger mot fellesområder.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

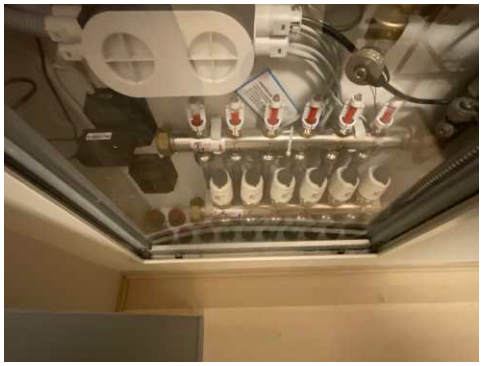
TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 0 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Nyere el-anlegg fortsatt med garanti.
Kursfortegnelse foreligger på minnepenn.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ifm oppføring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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.

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.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik er påvist.

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

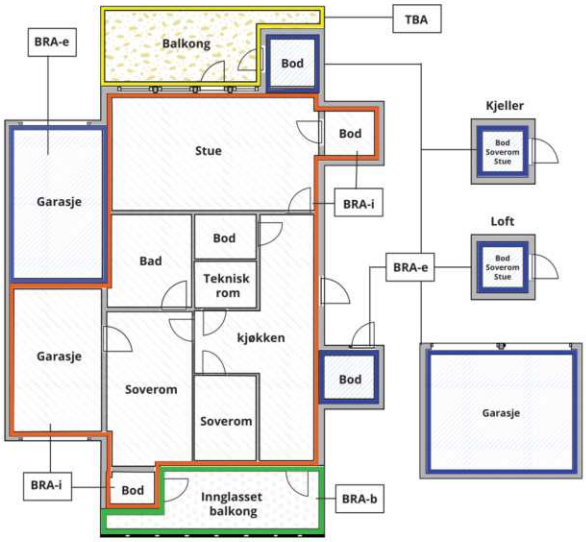
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	82			82	12
Bod 1 i fellesareal		4		4	
Bod 2 i fellesareal		5		5	
SUM	**82**	**9**			**12**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Bod 1 i fellesareal		Bod	
Bod 2 i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se vedlagte byggetegning bakerst i rapporten. 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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Maria Louise Eliassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2946		29	4141 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Rosenvinges vei 26

Hjemmelshaver

Maria Louise Eliassen, Rafet Sadriu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rosenvinge Park ligger på Høyda i Moss kommune med E6 kun noen få minutter unna. Du tar deg til Oslo med bil på ca. 45 minutter. Buss - og togavganger med hyppige avganger i nærheten. Rygge Storsenter med mer enn 40 butikker ligger bare en kort sykkeltur unna. Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter ligger også bare noen minutter unna med bil. Lilleng Helsepark som ligger inne på Rosenvinge Parks område kan tilby blant annet restaurant, café, tannlege, fastlege, apotek, treningssenter og frisør.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet fellestomt med gress, beplantning, gangstier, lekeapparater og benker. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygningen er utført med bærekonstruksjon i betong og stål, plassbygd og/eller prefabrikerte elementer. Fasadene utført hovedsakelig som panel med sokkel i betong. Takkonstruksjonene har isolasjon papp/folietekking på oversiden og nødvendig fall til sluk. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.01.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	12.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	14.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Andre bilder



Eiendomsmegler 1

Deres ref.: 5230260006 Vår ref.: 173/29 Moss 12/1-26

VEDR.: ROSENVINGES VEI 26 **I** ROSENVINGE TÅRN 6,7 OG 8 **BOLIGSAMEIE I MOSS KOMMUNE**
ORG.NR. 930 621 773
SEKSJON NR. 29
HJEMMELSHAVERE: RAFET SADRIU OG MARIA LOUISE ELIASSEN

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 92220685 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 5.209,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 998,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 22.228,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 12/1 *kr 0,-.*

Merk: Sameiets 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.

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

Konferer med styreleder i sameiet: Ingunn Berit Remøy
Epost styret: rosenvingetarn6-7-8.bs@mittvbbl.no

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

ROSENVINGE TÅRN 6. 7 OG 8 BOLIGSAMEIE

Vedtatt ved etableringen av sameiet, revidert 20.03.2024, revidert 19.03.2025

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie.

Sameiet består av eiendommen gnr 2, bnr 2946, i Moss kommune.

Sameiet består av 69 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjoneringer.

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier (areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige/innvendige boder).

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide ordensregler for sameiet og foreta fortløpende og nødvendige endringer i sameiets ordensregler. Fullmakten gjelder frem til den tilbakekalles av årsmøtet.

5. Dyrehold

Samtykke til Dyrehold er gitt på følgende vilkår: Kun ett (1) dyr er tillatt. En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kunne bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere. Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, som så innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets seksjonseiere/beboere. Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overenstemmelse med lov, forskrifter og eventuelle politivedtekter. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser. Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom. Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseier plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr sameiets vedtekter Punkt 4

6. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises ellers til eierseksjonens § 32.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Den delen av tomten som allmennheten har adkomst på skal dog vedlikeholdes av realsameiet etter de vedtektene som gjelder for realsameiet.

7. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter - parkering

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

Følgende felleskostnader skal fordeles mellom sameierne med fordelingsnøkkel som angitt:

- Drift og vedlikehold av heis fordeles likt mellom sameierne
- Styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles likt mellom sameierne.
- Kabel-TV - standard pakke fordeles likt mellom sameierne.
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg fordeles likt mellom sameierne.
- Drift og vedlikehold av alarm/brannanlegg fordeles likt mellom sameierne.
- Drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer, herunder renhold og strøm fordeles etter sameierbrøken.
- Forsikring av bygningsmasse fordeles etter sameierbrøk.
- Bygningsmessig vedlikehold og påkostninger fordeles etter sameierbrøk.
- Drift og vedlikehold av uteområder på egen grunneiendom fordeles etter sameierbrøk.
- Vaktmestertjenester fordeles etter sameierbrøk.

Vann og kloakk kan bli å betale etter et tosporet system. Vann og kloakkavgift for den del av vannet som i så fall måles i den enkelte bruksenhet betales av den enkelte sameier etter krav fra kommunen. Sameiets andel av vann og kloakkavgift for vann som går gjennom felles måler plassert i felles garasjeanlegg, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk. Den enkelte sameier skal betale etter krav fra kommunen fra det tidspunkt den felles måler eventuelt er erstattet med målere i den enkelte bruksenhet. Øvrige kommunale avgifter skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

Kostnader til energi for oppvarming av varmt vann og varme i bruksenheten måles på felles måler garasjeanlegget. Kostnadene til energi skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameiets eiendom eier i realsameie eiendommen gnr. 2 bnr 2936. Eiendommen eies i realsameie med andre eierseksjonssameier og borettslag i Rosenvinge Park. Eiendommen eid i realsameie er til sameiernes bruk i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter. Kostnadene til drift og vedlikehold av eiendommen eid i realsameie som hvert år utliknes på dette boligsameiet fordels likt mellom sameierne.

Gjesteparkering: Se gjeldende vedtekter for Realsameie Rosenvinge Park.

Parkeringsplasser og boder er plassert i underjordisk garasjeanlegg, og organisert som bruksretter til bruksenhetene. Sameiets styre skal forestå innvendig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget. De samlede kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på seksjonene med 75% på parkeringen og 25% på bodene. Kostnadene fordeles etter hvor mange parkeringsplasser og boder den enkelte seksjon disponerer.
Seksjoner med både parkeringsplass og bod betaler fra og med overtagelsesdato kr.150,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass som de disponerer, og kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr. bod

som de disponerer. Seksjoner med kun bod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr. bod som de disponerer. Beløpene ligger inkludert i seksjonens totale månedlige felleskostnader.
Disse beløpene blir å justere av styret i tråd med utviklingen i de samlede kostnadene og etter samme fordeling som beskrevet i h.h. til dette avsnitt.

Deler av parkeringsplassene i garasjeanlegget kan bli disponert av neste byggetrinn i Rosenvinge Park, som i så fall skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til innvendig forvaltning drift og vedlikehold. Motsatt kan sameiere i dette sameie ha bruksrett til parkeringsplass i del av garasjeanlegg som på ligger grunneiendommen til neste byggetrinn. Bruksretten vil da ikke være en tilleggsdel til bruksenheten.

Kostnader til lading av el. biler fordeles basert på måling/effektforbruk på de sameierne som har bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak. Se punkt 20 om etablering av ladeuttak for el. bil, og fordeling av kostnader ved etablering av nye ladeuttak.

Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass dersom vedkommende disponerer en spesielt tilrettelagt plass, men ikke trenger det. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.
Noe av sameiets tekniske anlegg/innretninger kan eies sammen med omkringliggende eierseksjonssameier. Kostnader til drift og vedlikehold av felles teknisk anlegg/innretninger som hvert år utliknes på dette boligsameiet fordels likt mellom sameierne.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

9. Fjernvarme

Rosenvinge Tårn 6,7 og 8 har felles sprinkelrom for fjernvarme med Rosenvinge tårn 4-5. Det er avtalt mellom styrene i de 2 sameiene at sameiene deler kostnadene mellom seg 50% Tårn 6,7 og 8 og 50% tårn 4 og 5.Boligsameiet anviser faktura i styreportalen med påskrift om at denne faktura fordeles som nevnt over.

10. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,'

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller vedtak om oppløsning, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

11.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

d) Behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

12. Styret

12.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

13 Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

14 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 23.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15 Valgkomitee

Valgkomite: Sameiet skal ha en valgkomite bestående av 3 personer.
Valgkomiteen skal velges på Årsmøte.
Valgkomiteens medlemmer skal være seksjonseiere i sameiet, og skal bestå av minst 1 person fra hvert tårn.
Valgkomiteen velges for et år av gangen.
Valgkomiteens hovedoppgave er å finne aktuelle kandidater til sameiets styre.
Årsmøte kan utarbeide arbeidsinstruks for valgkomiteen.

16 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

17 Mindretallsvern

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

18 Regnskap

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

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

19 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

20 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

21 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

22. Retningslinjer for innglassing balkonger/veranda

Følgende prosedyre skal følges før innglassing av balkonger/veranda kan påbegynnes.
1. Sameiets styre skal informeres.
2. Navn på tiltakshaver med leilighets nummer (starter med H)
3. Styret vil bekrefte mottatt melding om innglassing. Det følger en instruks om videre fremgangsmåte.
4. Før innglassing kan skje skal følgende foreligge.
A. Navn på utførende firma med samsvarserklæring.
B. Fasadetegning fra autorisert arkitekt.
C. Innhenter pris på brannsikring. Kun tåkeanlegg tilknyttet eksisterende føringer som allerede er installert i alle leiligheter godtas.
D. Søknad sendes til Plan og Bygningsetaten i Moss Kommune (PBE) med tegninger og dokumentasjon som nevnt over her.
E. Når søknad er godkjent skal styret informeres med dokumentasjon før installasjon utføres.

23 Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

24. Ladeuttak for el. bil

Grunninstallasjonen for ladeuttak til el. bil omfatter 15 ladeuttak pr grunninstallasjon. Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak ved overlevering av fra utbygger har betalt 1/15 av grunninvesteringen til utbygger. I tillegg har de betalt for ladeuttaket og installering av det. Sameiet skal ved overlevering av fellesarealene betale til utbygger for den del av grunninstallasjonen til ladeuttak som ikke er tatt i bruk. Sameiet overtar dermed den ledige kapasiteten for etablering av ladeuttak, og kan omsette dette til sameierne.

Styret skal sørge for å tilrettelegge for å kunne etablere nye ladeuttak ved parkeringsplasser ved behov på en slik måte at hver bruker ikke skal måtte betale for mer enn sin andel av etableringskostnaden, og for øvrig hele kostnaden for selve ladeuttaket. Det er pr dato nødvendig for styret å gjøre en grunninstallasjon for 15 ladeuttak ad gangen. Sameiet skal forskuttere grunninstallasjonen. Kostnadene fordeles mellom sameierne som felleskostnad og fordeles etter sameierbrøken.

Den sameier som utløser behov for grunninstallasjonen, skal betale til sameiet en forholdsmessig andel av investeringen, p.t 1/15, tillagt 10 % påslag. I tillegg kommer kostnaden for ladeuttaket og installeringen av det.

Kostnader til strøm til lading fordeles mellom sameierne etter pkt 8.

25. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

ORDENSREGLER FOR
ROSENVINGE TÅRN 6, 7 OG 8 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 16.03.2023

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utøves annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., skal naboer varsles. Slike arbeider tillates imidlertid kun i tidsrommet:

Klokken 0700-2000 på hverdager.

I helg-, høytids- og helligdager tillates ikke slike arbeider.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventilasjonsanlegg i leiligheten alltid skal stå på minimum trinn 1. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong og svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- å unngå vask og uthenging av klesvask på terrasser og balkonger på søndager og helligdager. Uthenging av tøy til tørt skal være på frittstående stativ.
- at balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- at beboer også står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne/ balkong.
- at det ikke plantes egne planter/blomster i bed som tilhører fellesarealene.
- **at gass eller andre brannfarlige væsker som maling, white spirit, lynol etc, ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i sportsbod i kjeller.**
  Jfr. gjeldende brannforskrifter!

Beboerne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Det skal også søkes styre om tillatelse til innglassing av balkong. Balkongflagg er tillatt.

4. Fellesarealer

Sameiet er opptatt av at Rosenvinge Park skal fremstå av topp kvalitet og med en standard som vi alle kan være stolte av. Beboerne oppfordres derfor til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Husholdningsavfall skal sorteres i de angitte fraksjoner og kastes i tilhørende beholdere. Med husholdningsavfall menes «normalavfall» etter eget forbruk. Batterier, lyspærer, el. artikler og større gjenstander som møbler etc må leveres/ kastes på kommunens avfallsdeponi eller i butikker som har egne ordninger for dette. Det skal **ikke** hensettes avfall utenfor avfallsbeholdere. Beboerne oppfordres til å slå sammen pappesker slik at de opptar minst mulig plass i papp containeren. Lukk luken til avfallsbeholderen varsomt slik at øvrige beboere plages av lyd fra disse. Tenk også på når du kaster glass- og metallemballasje – lite hyggelig med slikt bråk på sen kveldstid…

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører den enkelte husstand. Barnevogner, sykler, sko- og paraplystativ samt gåstoler og rullestoler må plasseres i eget husrom slik at rengjøring og adkomst via trapper/rømningsveier ikke hindres. Jfr. for øvrig gjeldende brannforskrifter!

Det vil ikke bli rengjort under matter dersom de forblir liggende – det samme gjelder under gjenstander som hensettes i trappehuset/fellesarealene.

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Fellesdører skal alltid være låst. Vær oppmerksom slik at uvedkommende ikke slipper inn i oppgang eller garasjeanlegg når du kommer eller forlater bygget.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal skje i parkeringskjeller. Utvendige p-plasser er **kun** avsatt til gjesteparkering. Dersom beboere benytter gjesteparkeringen til egen bil vil det kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko. Lagring av eget gods tillates ikke på parkeringsplass. Kjøring til innganger er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av og pålessing. Parkering ved innganger er forbudt da dette er oppstillingsplass for stigebil for brannvesenet ved ev. brann og redning fra fasade. Det er ikke tillatt å vaske bil eller benytte parkeringskjeller til reparasjoner av noe slag.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.
Styret kan lage egne regler for dyrehold.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfare, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres. Det tillates ikke bruk av kullgrill! Gassbeholdere til grill skal oppbevares på balkong og ikke i kjellerbod.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

Tirsdag 24.02.2026
Klokken: 16:30
Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

Dato: Tirsdag 24.02.2026
Klokken: 16:30
Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler

Revisjonsberetning er nå lastet opp og innkallingen er komplett.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

5.2 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

5.3 Vedtektsredigering - krever 2/3 flertall

6 Valg

6.1 Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Styret finner § 6 i sameiets vedtekter som lite beskrivende. Styret foreslår derfor følgende vedtektsendringer i vedtektene.

Dagens § 6. erstattes med følgende ny §6, 6-1 til 6-5;

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

1. inventar
2. apparater, f.eks. brannslukningsapparat
3. utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
4. skap, benker, innvendige dører med karmer
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
9. vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig

utskifting av isolerglass.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

(2) I garasjekjeller er grensesnittet fastsatt således at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner somvegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skalper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

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

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

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameier har

ansvaret for å utbedre (sameiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1,

dekker seksjonseier selv egenandelen.

Någjeldende vedtekter er vedlagt i innkalling som vedlegg nr .1

Styrets innstilling: Dagens pkt 6. erstattes med følgende nytt pkt. 6, 6-1 til 6-5 som beskrevet over.

5.2 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Styret ønsker å få inn nytt § nr. 23 i sameiets vedtekter. Dette gjelder el-billading i sameiet;

23.Ladepunkt for el-bil

Garasje kjeller har infrastruktur og opplegg for el-bil. Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass med lade uttak betaler en fastsatt sum for lade boks som inkluderer grunn investering. Prisen fastsettes til enhver tid av styret.

Styret skal sørge for å tilrettelegge for å kunne etablere nye lade uttak ved parkeringsplasser ved behov, på en slik måte at hver bruker ikke skal måtte betale for mer enn sin andel av etableringskostnaden, og for øvrig hele kostnaden for selve lade uttaket.

Betaling for lade strøm er organisert med ekstern administrator hvor den enkelte betaler for ladning direkte fra egen konto.

Någjeldende vedtekter er vedlagt i innkalling som vedlegg nr .1

Forslag til vedtak: Nytt § nr. 23 vedr. *el-billading i sameiet* tas inn i sameiets vedtekter.

5.3 Vedtektsredigering - krever 2/3 flertall

Styret ønsker redigere §22 ved å fjerne siste setning i pkt. nr 3

Altså følgende setning fjernes; *Det følger en instruks om videre fremgangsmåte,* da denne instruksen ***er*** pkt. 4. A-E.

Dette for å unngå misforståelser om det følger enda en instruks.

Forslag til vedtak: I §22 fjernes siste setning i pkt. nr 3.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2025 er: Styreleder, Ingunn Berit Remøy, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år og Styremedlem, Tom Arne Evensen, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år

Se valgkomiteens innstilling, vedlagt i innkallingen.

6.1 Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år

Sameiets vedtekter sier følgende;

12.1 Valg av styre; Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sameiets vedtekter sier følgende;

12.1 Valg av styre; Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 11.02.2026

Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

Årsmelding Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Ingunn Berit Remøy, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Rune Lauritzen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Tom Arne Evensen, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Marius Skammelsrud Moe, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 1 år

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Thore Jørgen Johannessen, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Marit Bro, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt onsdag 19.03.2025.

Siden årsmøtet har det ikke vært endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styremedlem, Rune Lauritzen
- Styremedlem, Marius Skammelsrud Moe
- Varamedlem, Thore Jørgen Johannessen
- Varamedlem, Marit Bro

Andre komiteer:

Valgkomité for 1 år, som har bestått av følgende medlemmer:

- Reidun Bugge
- Vidar Fredriksen
- Jan Günther

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 13

Antall behandlede saker i perioden: 102

Ekstraordinært Årsmøte ang. valg av ny revisor: 1

Andre møter som er avholdt

Styreleder har vært styremedlem i Realsameiet Parken, hvor det vil komme en egen Årsmelding;

Realsameiet Rosenvinge Park:

- Det har blitt avholdt 11 styremøter og behandlet 61 saker. I tillegg har det vært 10

arbeidsmøter.
- Det har vært en rekke befaringer, eksterne møter og kurs.
- Det har vært mange møter, tlf, mailer og brev i forbindelse med nabovarslene ang El-retur anlegget til El-kjøp. Det jobbes videre med dette.
- HMS systemet Bevar HMS er opprettet (vbbl sitt hms system).
- Ekstern HMS kontroll av Lekeapparater.
- Sommerdrift er utført av SL Steinlegging A/S og Vinterskjøtsel er utført av Moss Snøryddingskompani A/S.
- Det er opprettet nytt bookingsystem for utleie av Peisestue og Portnerbolig gjennom «Min Side» i portalen til VBBL.
- Økonomien i parken er i bedring. Det vil ta tid å opparbeide en god egenkapital, da det er et stort etterslep på vedlikehold.
- Inngangspartiet på Peisestuen er oppgradert, ny panel, isolasjon, ny dør med kodelås og nye lys. I tillegg er det lagt nye mønepanner på taket.
- Det installert wifi styring på varmen i portnerboligen.
- Satt opp granittsteiner og blomsterkasser på fortau for å ivareta sikkerheten til myke trafikanter.
- Byttet ut og supplert inventar i portnerbolig og peisestue.

Saker vi ønsker å jobbe videre med:

- ◦ Følge opp El-retur saken
  ◦ Jobbe videre med det nye bookingsystemet og opprettelse av «min side» for alle beboere. Ha info møter og bistand ved opprettelse av «min side».
  ◦ Oppfordre alle som leier ut til å opprette leieforholdet på «min side», både i eget sameie og i parken.
  ◦ Beise inngangspartiet
  ◦ Vedlikehold på peisestuen bytte ut råttent tømmer i endevegg, og panele på nytt.
  ◦ Tegg kontroll av elektrisk anlegg i parken
  ◦ Skifte ut varmestyring i peisestuen
  ◦ Skilte Rosenvinges vei med fartgrense og opprette fartsreduserende tiltak.
  ◦ Opprette en vedlikeholdsplan for å få oversikt over fremtidige utgifter. For eksempel klipping av Linde allé (hvert 3-5 år), tømming av kummer, infrastruktur, større vedlikeholdsposter.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 69 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 930621773, og ligger i Moss kommune.

Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Omsatte leiligheter i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie i 2025:

8

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie i 2025: 0

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

Antall andre personer i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie som har mottatt lønn i 2025: 0

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden årsmøtet onsdag 19.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Søknad til kommunen om innglassing av hele sameiet er sendt og godkjent.
- 25 balkonger er innglasset og ferdigstilt.
- Etablert stikkontakter i garasjen for støvsuging av bil.
- Sammenslåing av garasje mellom Tårn 4 og 5, med fokus på felles kostnadsdeling.
- Gjennomført radonmåling.
- Sluttført og etablert kameraovervåking.
- Gjennomført dugnad med fokus på opplæring i brannkontroll.
- Utsjekk og sikring etter fem innbrudd i samarbeid med politiet.
- Avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm er gjennomført.

Siden årsmøtet onsdag 19.03.2025 har Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie utført følgende vedlikehold:

- Årskontroll av heiser utført av Norsk Heiskontroll.
- Årskontroll av sprinkleranlegg utføres av uavhengig person hvert andre år.
- Årskontroll av ventilasjon i leiligheter og garasjeanlegg.
- Årskontroll av fjernvarmeskap, sluker og batteribytte m.m. utført av Østfold Rør.
- Årskontroll av brannslukningsapparater.
- Flislagt mellomganger i garasjeområdet for enklere renhold.
- Vedlikehold av benker på biloppstillingsplassene.
- Vedlikehold av vanningsanlegg og merking av stoppekraner.
- Årlig vask av garasje i mai.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie i 2026:

- Tilsvarende årskontroller som i 2025.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie i 2026:

- Det er ikke planlagt noen nye anskaffelser i 2026, kun normale driftsutgifter.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Åtebokser er utplassert i garasjeanlegget i henhold til skadedyrbekjempelse.
- Fokus på rassikring – priser på bukker i stikkveier er innhentet.
- Tiltak og oppfølging med fokus på driftssikkerhet for garasjeporter.
- Anskaffelse av sikringsbeslag til inngangsdører.
- Innhentet pris på brikkelås til bodområde.
- Leilighetene har satt ut sjeggkrefeller som del av skadedyrbekjempelse (ingen avvik registrert).
- Redusert åpningstid på garasjeporter som følge av innbrudd.
- Tiltak med fokus på trygt og godt bomiljø.
- Sendt klage til Moss kommune og EL-retur med fokus på HMS.
- Kontroll av alle brannslukningsapparater i leiligheter.
- Radon måling

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:

- Styret fortsetter i samme takt for å øke arbeidskapitalen.
- De største investeringer er gjort i sameiet. Styret har fokus på godt og langsiktig vedlikehold gjennom serviceavtaler. Dette for å unngå uventede kostnader i fremtiden.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Budsjettet legger opp til at felleskostnadene vil utgjøre kr 3 895 547, noe som innebærer en økning på 2,5 % sammenlignet med 2025. Økningen skyldes i hovedsak alminnelig prisvekst. Budsjettert resultat er kr 498 655, og dette anses som nødvendig for å sikre tilstrekkelige avsetninger til fremtidig vedlikehold.

Styret i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.02.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		3 799 884	3 300 624	3 800 266	3 895 547
Andre driftsinntekter	1	228 923	238 752	161 400	234 600
SUM INNTEKTER		**4 028 807**	**3 539 376**	**3 961 666**	**4 130 147**
KOSTNADER					
Lønn		0	26 203	0	0
Styrehonorar		120 000	80 000	120 000	140 000
Arbeidsgiveravgift		16 920	14 975	16 920	19 740
Strøm		187 242	124 367	140 000	170 000
Renhold		123 307	120 545	119 000	125 000
Vedlikehold bygg		145 642	156 307	134 000	134 000
Vedlikehold VVS		113 033	65 314	60 000	70 000
Vedlikehold elektro		314 895	178 382	150 000	170 000
Vedlikehold utvendig anlegg		-13 514	192 928	150 000	50 000
Vedlikehold garasje		0	0	50 000	30 000
Revisjonshonorar	0	17 500	16 000	16 000	17 500
Forretningsførerhonorar		148 008	142 314	148 006	150 596
Telefon		1 278	121	0	0
Årsavgift TV/Internett		449 574	434 166	434 000	434 000
Forsikringer		317 955	277 046	340 000	340 000
Kommunale avgifter		720 560	650 192	609 000	629 000
Andre driftskostnader		50 994	66 376	80 000	50 000
Leie vaktmester		2 719	0	25 000	25 000
Kostnader oppvarming/serviceavtale		623 059	617 142	800 000	775 000
Andel felleskostnader		324 912	296 489	324 912	364 656
SUM KOSTNADER		**3 664 083**	**3 458 866**	**3 716 838**	**3 694 492**
DRIFTSRESULTAT		**364 723**	**80 510**	**244 828**	**435 655**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		44 196	39 571	18 000	35 000
Utbytte Gjensidige		30 777	23 129	0	28 000
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**74 973**	**62 700**	**18 000**	**63 000**
ÅRSRESULTAT		**439 697**	**143 210**	**262 828**	**498 655**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	143 210	0	0
SUM OVERFØRINGER		**439 697**	**143 210**	**262 828**	**498 655**

BALANSE 2025 Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	3 412	4 905
Andre restanser	703	1 398
Andre fordringer	427 596	446 200
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	1 910 389	1 689 362
Skattetrekk	0	2 023
SUM OMLØPSMIDLER	**2 342 100**	**2 143 888**
SUM EIENDELER	**2 342 100**	**2 143 888**

BALANSE 2025 Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 274 964	1 274 964
Årets resultat	439 697	0
SUM EGENKAPITAL	**1 714 661**	**1 274 964**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	59 829	71 425
Forskuddsbetalte felleskostnader	9 736	23 257
Forskudd	0	155
Leverandørgjeld	557 525	546 149
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	0	3 278
Annen kortsiktig gjeld	350	221 336
Offentlige avgifter	0	3 324
SUM KORTSIKTIG GJELD	**627 439**	**868 924**
SUM GJELD	**627 439**	**868 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**2 342 100**	**2 143 888**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ingunn Berit Remøy Styreleder	Marius Skammelsrud Moe Styremedlem	Tom Arne Evensen Styremedlem

Rune Lauritzen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**1 274 964**	**1 131 754**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	439 697	143 210
B. Årets endring disponible midler	**439 697**	**143 210**
C. Disponible midler UB	**1 714 661**	**1 274 964**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	50 323	30 152
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	10 000	40 000
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	168 600	168 600
Sum	**-228 923**	**-238 752**

Resultat og balanse med noter for Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

Styreleder	Ingunn Berit Remøy (sign.)	31.01.2026
Styremedlem	Rune Lauritzen (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Tom Arne Evensen (sign.)	31.01.2026
Styremedlem	Marius Skammelsrud Moe (sign.)	30.01.2026

Til årsmøtet i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 19. 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:

2026-02-19 19:20:57 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 2ad9652e-a03d-4428-a343-3d34df7d8e94

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomiteens forslag til styre for
Sameiet Rosenvinge Park, Rosenvingesvei 24, 26 og 28

Alle kandidatene er forespurt og stiller seg positive.

Ingunn Berit Remøy	ikke på valg
Tom Arne Evensen	ikke på valg
Rune Lauritzen	styremedlem, gjenvalg
Marius Skammelsrud Moe	styremedlem, gjenvalg
Thore Jørgen Johannessen	varamedlem, gjenvalg
Marit Bro	varamedlem, gjenvalg

Moss 6.desember 2025
for Valgkomiteen

Reidun Bugge

Vidar Fredriksen (sign)

Jan Günther (sign)

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

ROSENVINGE TÅRN 6. 7 OG 8 BOLIGSAMEIE

Vedtatt ved etableringen av sameiet, revidert 20.03.2024, revidert 19.03.2025

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie.

Sameiet består av eiendommen gnr 2, bnr 2946, i Moss kommune.

Sameiet består av 69 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjoneringer.

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier (areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige/innvendige boder).

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide ordensregler for sameiet og foreta fortløpende og nødvendige endringer i sameiets ordensregler. Fullmakten gjelder frem til den tilbakekalles av årsmøtet.

5. Dyrehold

Samtykke til Dyrehold er gitt på følgende vilkår: Kun ett (1) dyr er tillatt. En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kunne bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere. Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, som så innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets seksjonseiere/beboere. Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overenstemmelse med lov, forskrifter og eventuelle politivedtekter. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser. Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom. Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseier plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr sameiets vedtekter Punkt 4

6. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises ellers til eierseksjonens § 32.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Den delen av tomten som allmennheten har adkomst på skal dog vedlikeholdes av realsameiet etter de vedtektene som gjelder for realsameiet.

7. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter - parkering

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

Følgende felleskostnader skal fordeles mellom sameierne med fordelingsnøkkel som angitt:

- Drift og vedlikehold av heis fordeles likt mellom sameierne
- Styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles likt mellom sameierne.
- Kabel-TV - standard pakke fordeles likt mellom sameierne.
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg fordeles likt mellom sameierne.
- Drift og vedlikehold av alarm/brannanlegg fordeles likt mellom sameierne.
- Drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer, herunder renhold og strøm fordeles etter sameierbrøken.
- Forsikring av bygningsmasse fordeles etter sameierbrøk.
- Bygningsmessig vedlikehold og påkostninger fordeles etter sameierbrøk.
- Drift og vedlikehold av uteområder på egen grunneiendom fordeles etter sameierbrøk.
- Vaktmestertjenester fordeles etter sameierbrøk.

Vann og kloakk kan bli å betale etter et tosporet system. Vann og kloakkavgift for den del av vannet som i så fall måles i den enkelte bruksenhet betales av den enkelte sameier etter krav fra kommunen. Sameiets andel av vann og kloakkavgift for vann som går gjennom felles måler plassert i felles garasjeanlegg, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk. Den enkelte sameier skal betale etter krav fra kommunen fra det tidspunkt den felles måler eventuelt er erstattet med målere i den enkelte bruksenhet. Øvrige kommunale avgifter skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

Kostnader til energi for oppvarming av varmt vann og varme i bruksenheten måles på felles måler garasjeanlegget. Kostnadene til energi skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameiets eiendom eier i realsameie eiendommen gnr. 2 bnr 2936. Eiendommen eies i realsameie med andre eierseksjonssameier og borettslag i Rosenvinge Park. Eiendommen eid i realsameie er til sameiernes bruk i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter. Kostnadene til drift og vedlikehold av eiendommen eid i realsameie som hvert år utliknes på dette boligsameiet fordels likt mellom sameierne.

Gjesteparkering: Se gjeldende vedtekter for Realsameie Rosenvinge Park.

Parkeringsplasser og boder er plassert i underjordisk garasjeanlegg, og organisert som bruksretter til bruksenhetene. Sameiets styre skal forestå innvendig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget. De samlede kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på seksjonene med 75% på parkeringen og 25% på bodene. Kostnadene fordeles etter hvor mange parkeringsplasser og boder den enkelte seksjon disponerer.
Seksjoner med både parkeringsplass og bod betaler fra og med overtagelsesdato kr.150,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass som de disponerer, og kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr. bod

som de disponerer. Seksjoner med kun bod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader pr. bod som de disponerer. Beløpene ligger inkludert i seksjonens totale månedlige felleskostnader.
Disse beløpene blir å justere av styret i tråd med utviklingen i de samlede kostnadene og etter samme fordeling som beskrevet i h.h. til dette avsnitt.

Deler av parkeringsplassene i garasjeanlegget kan bli disponert av neste byggetrinn i Rosenvinge Park, som i så fall skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til innvendig forvaltning drift og vedlikehold. Motsatt kan sameiere i dette sameie ha bruksrett til parkeringsplass i del av garasjeanlegg som på ligger grunneiendommen til neste byggetrinn. Bruksretten vil da ikke være en tilleggsdel til bruksenheten.

Kostnader til lading av el. biler fordeles basert på måling/effektforbruk på de sameierne som har bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak. Se punkt 20 om etablering av ladeuttak for el. bil, og fordeling av kostnader ved etablering av nye ladeuttak.

Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass dersom vedkommende disponerer en spesielt tilrettelagt plass, men ikke trenger det. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.
Noe av sameiets tekniske anlegg/innretninger kan eies sammen med omkringliggende eierseksjonssameier. Kostnader til drift og vedlikehold av felles teknisk anlegg/innretninger som hvert år utliknes på dette boligsameiet fordels likt mellom sameierne.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

9. Fjernvarme

Rosenvinge Tårn 6,7 og 8 har felles sprinkelrom for fjernvarme med Rosenvinge tårn 4-5. Det er avtalt mellom styrene i de 2 sameiene at sameiene deler kostnadene mellom seg 50% Tårn 6,7 og 8 og 50% tårn 4 og 5.Boligsameiet anviser faktura i styreportalen med påskrift om at denne faktura fordeles som nevnt over.

10. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,'

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller vedtak om oppløsning, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

11.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

d) Behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

12. Styret

12.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

13 Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

14 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 23.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15 Valgkomitee

Valgkomite: Sameiet skal ha en valgkomite bestående av 3 personer.
Valgkomiteen skal velges på Årsmøte.
Valgkomiteens medlemmer skal være seksjonseiere i sameiet, og skal bestå av minst 1 person fra hvert tårn.
Valgkomiteen velges for et år av gangen.
Valgkomiteens hovedoppgave er å finne aktuelle kandidater til sameiets styre.
Årsmøte kan utarbeide arbeidsinstruks for valgkomiteen.

16 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

17 Mindretallsvern

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

18 Regnskap

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

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

19 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

20 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

21 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

22. Retningslinjer for innglassing balkonger/veranda

Følgende prosedyre skal følges før innglassing av balkonger/veranda kan påbegynnes.
1. Sameiets styre skal informeres.
2. Navn på tiltakshaver med leilighets nummer (starter med H)
3. Styret vil bekrefte mottatt melding om innglassing. Det følger en instruks om videre fremgangsmåte.
4. Før innglassing kan skje skal følgende foreligge.
A. Navn på utførende firma med samsvarserklæring.
B. Fasadetegning fra autorisert arkitekt.
C. Innhenter pris på brannsikring. Kun tåkeanlegg tilknyttet eksisterende føringer som allerede er installert i alle leiligheter godtas.
D. Søknad sendes til Plan og Bygningsetaten i Moss Kommune (PBE) med tegninger og dokumentasjon som nevnt over her.
E. Når søknad er godkjent skal styret informeres med dokumentasjon før installasjon utføres.

23 Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

24. Ladeuttak for el. bil

Grunninstallasjonen for ladeuttak til el. bil omfatter 15 ladeuttak pr grunninstallasjon. Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak ved overlevering av fra utbygger har betalt 1/15 av grunninvesteringen til utbygger. I tillegg har de betalt for ladeuttaket og installering av det. Sameiet skal ved overlevering av fellesarealene betale til utbygger for den del av grunninstallasjonen til ladeuttak som ikke er tatt i bruk. Sameiet overtar dermed den ledige kapasiteten for etablering av ladeuttak, og kan omsette dette til sameierne.

Styret skal sørge for å tilrettelegge for å kunne etablere nye ladeuttak ved parkeringsplasser ved behov på en slik måte at hver bruker ikke skal måtte betale for mer enn sin andel av etableringskostnaden, og for øvrig hele kostnaden for selve ladeuttaket. Det er pr dato nødvendig for styret å gjøre en grunninstallasjon for 15 ladeuttak ad gangen. Sameiet skal forskuttere grunninstallasjonen. Kostnadene fordeles mellom sameierne som felleskostnad og fordeles etter sameierbrøken.

Den sameier som utløser behov for grunninstallasjonen, skal betale til sameiet en forholdsmessig andel av investeringen, p.t 1/15, tillagt 10 % påslag. I tillegg kommer kostnaden for ladeuttaket og installeringen av det.

Kostnader til strøm til lading fordeles mellom sameierne etter pkt 8.

25. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Tirsdag 24.02.2026.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Rosenvinge Tårn 6, 7 og 8 Boligsameie tirsdag 24.02.2026 kl. 16:30 - Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede:12

Fremlagte og godkjente fullmakter:1

Totalt antall stemmeberettigede: 13 - 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 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bente Falkenbo

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 140000. Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Styret finner § 6 i sameiets vedtekter som lite beskrivende. Styret foreslår derfor følgende vedtektsendringer i vedtektene.

Dagens § 6. erstattes med følgende ny §6, 6-1 til 6-5;

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

1. inventar
2. apparater, f.eks. brannslukningsapparat
3. utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
4. skap, benker, innvendige dører med karmer
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
9. vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

(2) I garasjekjeller er grensesnittet fastsatt således at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner somvegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

Seksjonseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skalper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

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

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere

og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameier har

ansvaret for å utbedre (sameiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1,

dekker seksjonseier selv egenandelen.

Vedtak:
Dagens pkt 6. erstattes med følgende nytt pkt. 6, 6-1 til 6-5 som beskrevet over. Dette ble vedtatt med 11 stemmer Forslaget fikk 2/3 flertall.

5.2 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Vedtak:
Styret kom med utsettelsesforslag, da det ikke var angitt i styrets innstilling at nytt pkt. skulle erstatte nåværende pkt. 24 i dagens vedtekter. Styret kommer tilbake ved en senere anledning og fremmer et bearbeidet forslag i sakens anledning.

5.3 Vedtektsredigering - krever 2/3 flertall

Styret ønsker redigere §22 ved å fjerne siste setning i pkt. nr 3

Altså følgende setning fjernes; *Det følger en instruks om videre fremgangsmåte,* da denne instruksen ***er*** pkt. 4. A-E.

Dette for å unngå misforståelser om det følger enda en instruks.

Vedtak:
I §22 fjernes siste setning i pkt. nr 3. Vedtatt, enstemmig.

6. Valg

6.1 Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Rune Lauritzen og Marius Skammelsrud Moe

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Thore Jørgen Johannessen og Marit Bro.

6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Reidun Bugge, Vidar Fredriksen og Jan Gunther

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Bente Falkenbo
Protokollvitne

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/2946/0/29
Adresse: Rosenvinges vei 26
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: 20/26266-52- JASA Dato: 14.06.2023

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	631/23

Rosenvinges vei 24, 26 og 28 - 2/2946 - ferdigattest - tre boligblokker

Tiltak: tre boligblokker
Byggested: Gbnr: 2/2946 Rosenvinges vei 24, 26 og 28
Tiltakshaver: Rosenvinge Park Felt 2b AS
Postboks 90
1713 GRÅLUM
Ansvarlig søker: Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Vedtak:

Det gis ferdigattest for tre boligblokker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	tre boligblokker	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	
Antall pipeløp, bygg T8	1	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse	253/21	02.04.2021
Igangsettingstillatelse 1	356/21	22.04.2021
Igangsettingstillatelse 2	888/21	15.09.2021
Endringstillatelse	179/22	23.02.2022
Endringstillatelse	1160/22	29.11.2022
Midlertidig brukstillatelse	165/23	10.02.2023

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 05.06.2023, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er foretatt følgende endringer i forhold til tillatelsen:

- Det ble i endringsvedtak 179/22 datert 23.02.2022 gitt tillatelse til innglassing av 13 hjørnebalkonger; 5 balkonger i bygg T6 og 8 balkonger i bygg T7. Tiltaket medførte endring av areal. For bygg T6 utgjør innglassing av 5 balkonger 18,3 m^2 totalt. For bygg T7 utgjør samlet areal av omsøkt innglassing på 8 balkonger 31,0 m^2. Det fremkommer av brannkonseptet at balkonger som innglasses skal sprinkles.

- Det ble i endringsvedtak 1160/22 datert 29.11.2022 gitt tillatelse til sammenføyning av to bruksenheter til én leilighet i 4. etasje bygg T8. Fellesareal (deler av trapperom) ble innlemmet i den private bruksenheten og bod i fellesareal ble bruksendret til vaskerom i privat enhet og felles takterrasse endres til privat bruk for den aktuelle bruksenheten. I tillegg ble det søkt om montering av peisinnsats og oppføring av stålpipe. Totalt antall leiligheter ble redusert fra 70 til 69.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Javiera Sanhueza
Arkitekt tlf +47 489 90 485
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Østavind Arkitekter AS	Dronningens gate 30	1530	MOSS

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
Rosenvinge Park Felt 2b AS	Postboks 90	1713	GRÅLUM

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

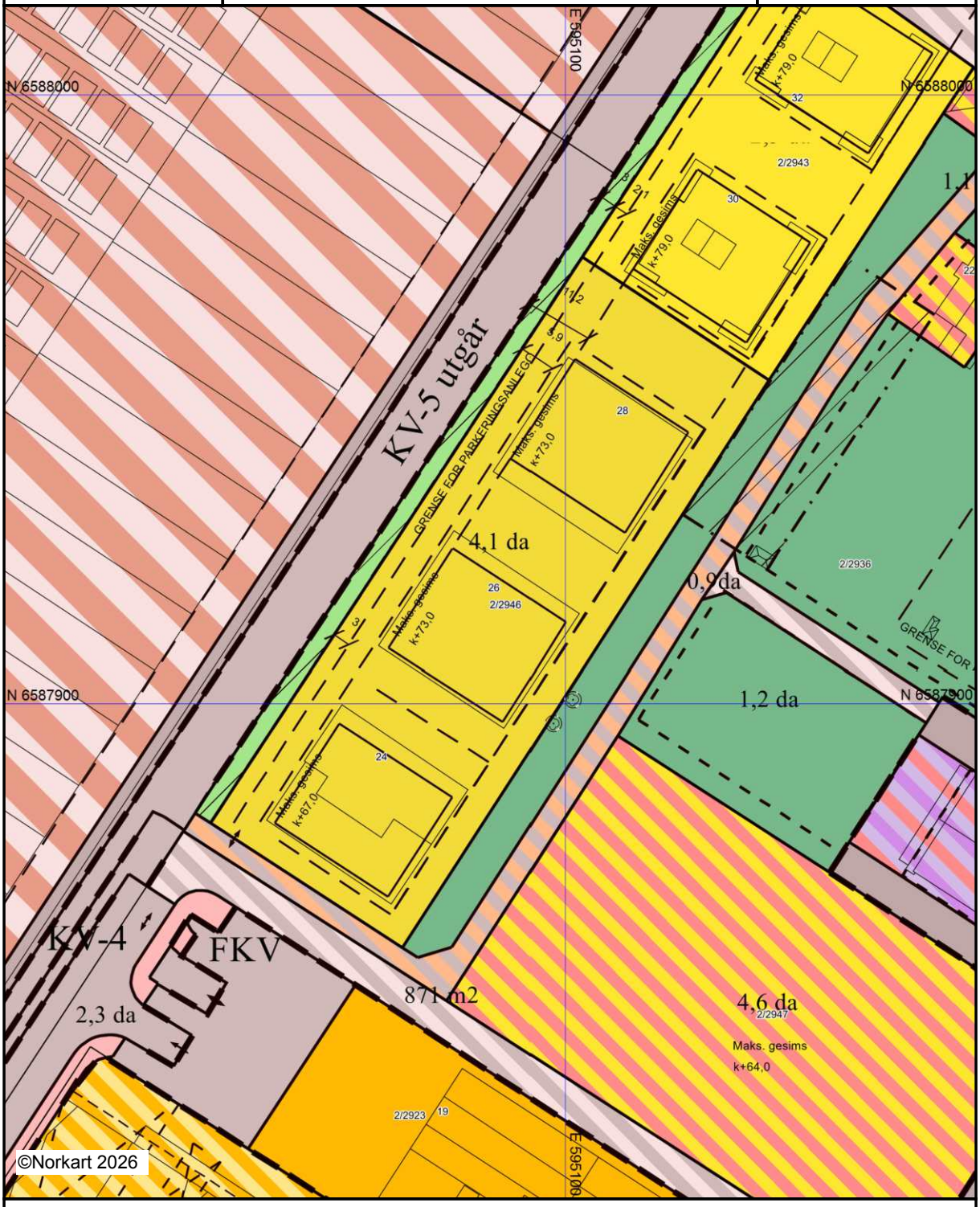
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2946/0/29
Adresse: Rosenvinges vei 26
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING DEL AV HØYDEN – MOSS KOMMUNE OMRÅDE 1

"ROSENVINGE PARK" – ENDRET PLAN **MOSS KOMMUNE**

		Dato
Planen er datert		18.08.18
Planen er sist revidert		03.01.19
Bestemmelsene er utarbeidet		18.08.18
Bestemmelsene er sist revidert		13.08.19
Vedtatt i teknisk utvalg	Sak nr. 083/19	29.08.19
Godkjent i bystyret	Sak nr. 062/19	26.09.19

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PlanID 01040361 og sist revidert 12.08.19.

§2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

1.Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse - B1-a, -b og -c B2-a og -b
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/tjenesteyting -B3
- Kombinert bebyggelse og anlegg- bolig/tjenesteyting/forsamlingsl. -B4
- Kombinert bebyggelse og anlegg- bolig/tjenesteyting/kontor -B5
- Uteoppholdsareal - annet uteoppholdsareal/lekeplass -B7, B8 og B9-
- Vannforsyningsanlegg -B10

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg - KV2, KV3, og KV4
- Gang-/sykkelveg -GA-1 og -2, G/S-1
- Fortau
- Annet vegareal – grøntareal -VG1 og 2
- Kombinerte samferdselsanlegg – gang- og sykkelvei/ kjøreveg/ parkering/avkjørsel / annen veggrunn-grøntareal -S1, -S2, og S4
- Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gang-/sykkelvei/uteoppholdsareal/adkomst -G/S-3

3.Grønnstruktur:

- Vegetasjonsskjerm -G1, G2, G3

Hensynssoner:

- Hensynssone, bevaring av naturmiljø - H560-1, H560-2
- Bestemmelsessone - #1, #2, #3 og #4

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

Utnyttelse

Samlet utnyttelse (BRA) skal ikke overstige 26 000 m2. Parkering på terreng medregnes i BRA med 15m^2 pr. parkeringsplass.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og med maks gesimshøyder som angitt på plankartet. Parkeringsanlegg under terreng kan plasseres innenfor grense som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, kan bebyggelse plasseres i formålsgrensen. Transparente sikkerhetsgjerder, lettkonstruksjoner som skjermvegger, pergola mv. tillates oppført på takterrasser og inngår ikke i beregning av maks gesimshøyde. Det kan tillates heis- og trappetårn inntil 4 m over maks gesimshøyder. Takoppbygg totalt skal ikke utgjøre mer enn 70 m2 og være tilbaketrukket min 3 m fra gesims/yttervegg.

Utforming

Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med god arkitektonisk kvalitet. Kommunen skal påse at estetiske vurderinger inngår i den konkrete byggesaksbehandlingen. Høyhusbebyggelsens volumer skal gjennom dimensjonering, detaljering, materialbruk og fargevalg, sikre en estetisk variasjon og skalamessig tilnærming til nærområdet.

Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak der tekniske anlegg, heisoppbygg, ventilasjons-anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert felles og/eller private takterrasser. Takterrasser skal utformes helhetlig med materialbruk i samsvar med bygget forøvrig. Det tillates oppført lette konstruksjoner type pergola, skjerm-vegger og lignende som ikke overskrider høyde på 2,2 m over ferdig gulv/terrasse. Takterrasser skal vises som preaksepterte prinsippløsninger og inngå i rammesøknad/byggemelding. Uteområdene skal opparbeides parkmessig i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 6.

Det tillates oppført anlegg for renovasjon i samsvar med utomhusplan og renovasjonsforskrifter for Moss kommune.

Grønnstruktur

Innenfor feltene avsatt til arealformålet, bebyggelse og anlegg, uteoppholdsareal og arealformålet, grønnstruktur, skal eksisterende større trær bevares og skal være sikret i bygge- og anleggsperioden. Det skal etableres gangveier, gangstier, torg- og belagte plasser, baner for ballspill, leke- og treningsapparater, utemøblering, belysning, kunstneriske installasjoner og liknende kvaliteter.

Det tillates etablert gangveier/gangstier for nødvendig nyttekjøring til bebyggelsen.

Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger

Uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal og lekeplasser, skal opparbeides, beplantes og møbleres i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 6. Adkomst og arealer for uteopphold, skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Felles leke- og oppholdsarealer skal være allment tilgjengelige.

Uteoppholdsareal skal utgjøre min 30 m2 pr. boenhet. Herunder tillates inntil 10 m2 privat balkong/terrasse-areal pr. bolig. Terrasser for opphold/ rekreasjon skal ha et grønt preg. I tillegg skal opparbeides felles nærlekeplasser og kvartalslekeplasser. Antall, kvalitet, innhold og størrelse på arealene skal være iht. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, pkt. 1.5.2 - lekeplasser og uteoppholdsarealer:

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer for lek og opphold for ulik type lek, på ulike årstider og som gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold og lek. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på min 100 m2 pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene.

For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på min. 1,5 daa pr. 150 boenheter. Maksimal avstand til boligen skal ikke overstige 200 meter. Uteoppholdsarealer for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper. Adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 5m medregnes ikke i dekning av arealkrav.

Felles leke- og oppholdsarealer skal være offentlig tilgjengelige.

Kulturminner

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

3.2 De enkelte felt

De enkelte delområdene, utbyggingsfeltene B1, B2 og B3 (B3-a og b) skal hver for seg tilfredsstille krav til parkeringsdekning iht. §5.

Felt B1 -a, -b, -c

For feltene kan oppføres høyhusbebyggelse.

Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 10 600 m^2.

Felt B2 -a

For feltet kan oppføres høyhusbebyggelse. Angitt planlagt bebyggelse kan tillates flyttes innenfor angitte byggegrenser.

Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 6 700 m^2. Nød- og nytteatkomst til boligene tillates via gang-/sykkelvei G/S-3 og B9.

Felt B2-b

For feltet kan oppføres blokkbebyggelse. Angitt planlagt bebyggelse kan tillates flyttes innenfor angitte byggegrenser.

Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 6000 m^2. Nød- og nytteatkomst til boligene tillates via gang-/sykkelvei G/S-3 og B9.

Bebyggelsen skal ha innslag av vegetasjon på tak. Der hvor taket har takterrasser kan dette være plantekasser.

Felt B3

Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 2 700 m2. Utbyggingsformålet omfatter bolig og offentlig eller privat tjenesteyting. For feltet eller deler av feltet, kan vurderes omsorgsboliger eller barnehage. Fordeling av underformålene bolig og tjenesteyting, samt videre underdeling av underformålene skal nærmere redegjøres for ved søknad om tillatelse.

Bebyggelsen skal ha innslag av vegetasjon på tak. Der hvor taket har takterrasser kan dette være plantekasser.

Felt B4, B5

Avgrensning og utforming av uteanlegg skal være i samsvar med godkjent utomhusplan. Feltene omfatter eksisterende bebyggelse som tillates bruksendret og ombygget for funksjoner i samsvar med regulert kombinert formål, bolig, tjenesteyting og næring.

For Felt B4 tillates eksisterende bebyggelse bruksendret og ombygget for kombinert formål, privat tjenesteyting og næring. Kjøreadkomst til feltet tillates via gang-/sykkelvei G/S-3.

Rehabilitering, ombygging eller oppføring av ny bebyggelse kan tillates innenfor tilnærmet samme volum og høyder som nåværende bebyggelse.

Innenfor feltet tillates etablert 4 parkeringsplasser. For Felt B5 tillates eksisterende bebyggelse bruksendret og ombygget for kombinert formål, bolig, tjenesteyting og næring. Rehabilitering, ombygging eller oppføring av ny bebyggelsen kan tillates innenfor samme volum og høyder som nåværende bebyggelse. Gjennom feltet skal etableres gang- og sykkelvei for allmenn bruk. Bebyggelse i feltet skal være åpen for gjennomgang med min (2,9 m) høyde fra terreng til overliggende takkonstruksjon.

Felt B7 Feltet omfatter uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal/lekeplass (kvartalslek) og tillates beplantet og møblert i samsvar med godkjent utomhusplan. Område innenfor feltet angitt med bestemmelsesgrense #2 skal inngå som del av avsatt areal for kvartalslekeplass. Feltet skal være allment tilgjengelig.

Felt B8 Feltet omfatter kvartalslek og skal opparbeides og møbleres i samsvar med godkjent utomhusplan. Område innenfor feltet angitt med bestemmelsesgrense #3 skal inngå som del av avsatt areal for kvartalslekeplass. For del av feltet nærmest eksisterende bebyggelse tillates utendørs bevertning i tilknytting til restaurantdrift i tilstøtende, eksisterende bebyggelse. Feltet skal være allment tilgjengelig.

Felt B9 Feltet skal opparbeides og møbleres i samsvar med godkjent utomhusplan. Det tillates etablert nød- og nyttekjøring til boligfeltene 2-a og -b. Feltet skal være allment tilgjengelig.

Felt B10 Feltet omfatter offentlig pumpehus/kum for vann/avløp. Pumpehuset skal ha kjøreadkomst og parkeringsplass for vedlikehold og tilsyn.

§ 4 Kjøreadkomst

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med piler på plankartet, fra offentlig kjøreveg KV-2, KV-3, KV-4 og via felles private samferdselsanlegg, kjøreveg, feltene S1 og S2.

Feltene B1 -a, -b og -c skal ha primær kjøreadkomst fra offentlig kjøreveg KV-2 tilknyttet Høydaveien, direkte eller via felles privat samferdselsanlegg, felt S2.

Feltene B2 -a og -b skal ha primær kjøreadkomst fra offentlig kjøreveg KV-3 tilknyttet Stadsingeniør Stabells vei og Rabekkgata, via felles privat samferdselsanlegg, felt S2. Felt B3 skal ha primær kjøreadkomst fra offentlig kjøreveg KV-4 tilknyttet Varnaveien via felles privat samferdselsanlegg, felt S1.

§ 5 Parkering

Parkering for bil og for beboere skal fortrinnsvis anordnes i felles parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være maksimum 1,0 parkeringsplass pr. bolig. Det skal også opparbeides minimum 0,1 og maksimum 0,3 gjesteparkeringsplass pr. bolig på terreng innenfor planområdet.

Minimum 2 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Antall ladepunkter for el-biler skal være i samsvar med kommunens bestemmelser. Sykkelparkering skal anordnes i fellesanlegg. Det skal etableres min.1 sykkelparkeringsplass pr. leilighet.

For felt B3-a skal endelig parkeringsbehov og parkeringsdekning redegjøres for i tilknytting til søknad om rammetillatelse. Parkeringsbehov for personale for alternativene der dette er aktuelt, skal beregnes med 3 ppl. pr.10 årsverk.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av området omfattet av søknad om tiltak. Utomhusplanen skal vise sammenheng med tilliggende felt, avkjørsler, parkeringsplasser, sykkelparkering, gangveier, tur- og gangstier, lekeområder, uteoppholdsareal, utstyr og møblering, renovasjonsanlegg, møblering, belysning, beplantning, trapper, ramper, forstøtningsmurer mv. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt redegjøre for håndtering av overvann og eventuelle støyreduserende tiltak.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis ferdigattest for det enkelte felt, så langt det er forsvarlig av hensyn til årstiden og anleggsvirksomheten.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg som ikke har feltbetegnelse skal være offentlig. Alle samferdselsanlegg skal

være tilgjengelig for allmennheten.

7.2 De enkelte felt:

Felt S1 skal være privat felles kombinert formål for samferdselsanlegg, adkomstvei, kjørevei.

Felt S2 skal være privat felles kombinert formål samferdselsanlegg, kjøreveg, annen veggrunn-grøntareal og parkering. Det tillates etablert avkjørsler/nedkjøringsramper til parkeringsanlegg.

Felt G/S-3 skal være privat felles kombinert formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gang- /sykkelvei) og bebyggelse og anlegg (annet uteoppholdsareal). Gangveien skal være åpen for allmenn bruk og det tillates nød- og nyttekjøring til boligfeltene.

Felt GA-1 og GA-2 skal være offentlig gang- og sykkelvei tilknyttet offentlig kjøreveg felt KV-3 og til Høydaveien (langs KV-2) med bredde som angitt på planen. Ved tilpasning til G/S-1 i Sophus Lies vei kan G/S-bredde reduseres til 2,5 meter.

Veg, KV-2, offentlig kjøreveg til planområdet fra Varnaveien skal opparbeides med 2 kjørefelt og med ensidig fortau, 2,7m bredt.

Veg, KV-3, offentlig kjøreveg til planområdet fra Rabekkgata. Veien skal opparbeides med to kjørefelt og 3m bredt fortau.

Veg, KV-4, offentlig kjøreveg til planområdet fra Varnaveien skal opparbeides med 2 kjørefelt og 3m bredt fortau.

§ 8 Grønnstruktur

Felt G1 skal utgjøre felles vegetasjonsskjerm mot naboeiendommen gbnr. 2/1618 i vest. Ved endret bruk av naboeiendommen gbnr. 2/1618 kan det vurderes behov for å åpne opp vegetasjonsskjermen, og gis tillatelse til fjerning av enkelte eller flere trær.

Felt G2 og G3 skal utgjøre vegetasjonsskjerm/grønnstruktur. Beplantning skal skje i samsvar med godkjent utomhusplan.

Ved valg av beplantning skal det prioriteres pollinatorvennlige vekster.

§ 9 Hensynssoner

Bestemmelsessone #1 og #4

Sonene skal prioritere gang- og sykkeltrafikk.

Bestemmelsessone #2 og #3

Innenfor sonene skal etableres felles uteoppholdsareal for rekreasjon og lek (kvartalslek). Arealene skal etableres med møblering og utstyr i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 10 Miljøkrav

10.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Eventuelle støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen som følger søknad om tillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Støygrensene i tabell 4 - Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 6.

10.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Godkjent plan for håndtering av overvann skal foreligge ved rammesøknad. For teknisk anlegg (overvannsbasseng) må det redegjøres for kapasiteten for hvert nye byggetrinn som igangsettes. Anlegget må ha restkapasitet etter utbygging. Overvann skal håndteres helt eller delvis ved hjelp av blågrønn struktur. Plassering skal inngå i utomhusplanene.

10.3 Anleggsfasen

Søknad om rammetillatelse skal redegjøre for hvordan vegetasjon skal ivaretas og sikres i anleggsfasen.

10.4 Fjernvarme

Ved nybygging skal det legges til rette/klargjøres for tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen miljøvennlig energiforsyning.

§11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Det tillates etappevis utbygging av området og de enkelte boligfeltene.

11.2 Før det gis ferdigattest for boliger felt B1 -a, -b og -c skal:

– samferdselsanlegg felt KV-2, være opparbeidet i samsvar med regulering.

– gang-/sykkelfelt G/S-3 være opparbeidet fram til Sophus Lies vei i samsvar med godkjent utomhusplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig mulighet for framkommelighet for gang- og sykkeltrafikk.

– kvartalslek og lekeplasser for byggefeltene skal, innenfor felt B7 og B9-a være opparbeidet i samsvar med krav til ute/lekeareal og godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1 og 6.
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det, hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig tilfredsstillende mulighet for uteopphold.

– parkeringsplasser skal være anordnet i felles parkeringsanlegg.

11.3 Før det gis ferdigattest for boliger på felt B2-a skal

– samferdselsanleggene felt KV-3 fram til kommunal veigrunn og GA-1 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent veiplan.

– gang-/sykkelfelt G/S-3 og S2 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

- GA-2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig mulighet for framkommelighet for gang- og sykkeltrafikk.

– kvartalslek og lekeplasser for byggefeltene skal, innenfor felt B7 og tilliggende del av B9 være opparbeidet i samsvar med krav til ute/lekeareal og godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1 og 6. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det, hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig mulighet for uteopphold.

– parkeringsplasser skal være anordnet i felles parkeringsanlegg.

11.4 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i B2-b, skal

– samferdselsanlegg felt KV-3 fram til kommunal veigrunn og GA-1 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent veiplan.

– felt G/S-3, S2 og S4 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det, hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig mulighet for framkommelighet for gang- og sykkeltrafikk.

– kvartalslek og lekeplasser for byggefeltene skal, innenfor felt B7, B8, B9 være opparbeidet i samsvar med krav til ute/lekeareal og godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1 og 6.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det, hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig mulighet for uteopphold.

– parkeringsplasser være anordnet i felles parkeringsanlegg.

– samferdselsanlegg KV-4 innenfor planområdet skal være sikret gjennomført på en måte som er godkjent av Moss kommune, evt. etter avtale med hjemmelshaver til 2/1620.

Eksisterende veiutforming med 1,5m fortau og 6m veibane kan tillates som midlertidig løsning inntil eiendommene 2/1620 tas i bruk til nytt formål.

- GA-2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent reguleringsplan.

11.5 Endelig løsning for forsyning av vann til området må være godkjent av kommunens seksjon for vei, vann og avløp før det gis brukstillatelse innenfor B2-b og B3.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613690251
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921965877	ROSENVINGE PARK FELT 2B AS		Postboks 90, 1713 GRÅLUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	2	2946

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	2946	0	1	74 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	2	80 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	3	56 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	4	66 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	5	36 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	6	74 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	7	81 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	8	56 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	9	71 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	10	53 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	11	74 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	12	80 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	13	56 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	14	71 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	15	54 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	16	81 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	17	99 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	18	110 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	19	54 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 1385669 Tinglyst: 06.12.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1385669/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-19 09:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	2946	0	20	81 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	21	99 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	22	110 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	23	54 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	24	81 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	25	99 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	26	110 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	27	53 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	28	74 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	29	80 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	30	56 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	31	66 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	32	36 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	33	74 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	34	80 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	35	56 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	36	71 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	37	53 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	38	74 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	39	81 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	40	56 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	41	71 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	42	54 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	43	81 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	44	99 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	45	110 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	46	54 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	47	81 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	48	99 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	49	110 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	50	53 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	51	69 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	52	38 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1385669/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-19 09:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	2946	0	53	48 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	54	43 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	55	74 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	56	40 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	57	41 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	58	73 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	59	48 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	60	43 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	61	76 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	62	50 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	63	41 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	64	73 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	65	48 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	66	43 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	67	76 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	68	50 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2946	0	69	169 / 4825	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1385669/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-19 09:52

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss kommune	Pb. 175, 1501 MOSS	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rosenvinge Park Felt 2B AS	921965877	jan.arne.kristiansen@betongbygg.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 90	1713	Grålum	93294720

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss kommune	2	2946	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921965877	Rosenvinge Park Felt 2B AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	74		13	B	56		25	B	99		37	B	53		49	B	110	
2	B	80		14	B	71		26	B	110		38	B	74		50	B	53	
3	B	56		15	B	54		27	B	53		39	B	81		51	B	69	
4	B	66		16	B	81		28	B	74		40	B	56		52	B	38	
5	B	36		17	B	99		29	B	80		41	B	71		53	B	48	
6	B	74		18	B	110		30	B	56		42	B	54		54	B	43	
7	B	81		19	B	54		31	B	66		43	B	81		55	B	74	
8	B	56		20	B	81		32	B	36		44	B	99		56	B	40	
9	B	71		21	B	99		33	B	74		45	B	110		57	B	41	
10	B	53		22	B	110		34	B	80		46	B	54		58	B	73	
11	B	74		23	B	54		35	B	56		47	B	81		59	B	48	
12	B	80		24	B	81		36	B	71		48	B	99		60	B	43	
Sum tellere:		4825				Nevner =		4825											

Dato	Innsenderens underskrift
09.08.22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
09.08.23	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 09.08.22		Arne Chr. Skard
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	MOSS	2	2946	

Dato	Underskrift	Stempel
1/12-22		MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
09.08.22	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

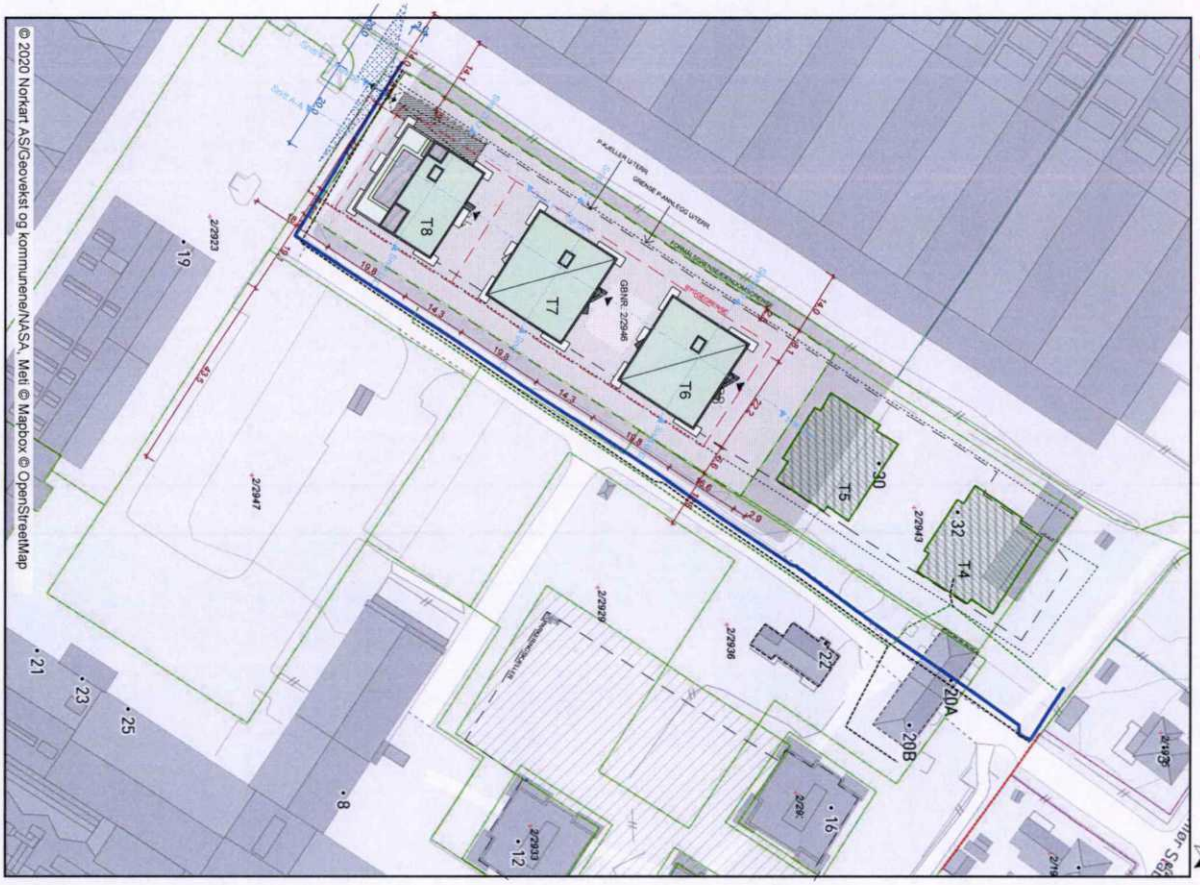
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	76		85				109				133				157			
62	B	50		86				110				134				158			
63	B	41		87				111				135				159			
64	B	73		88				112				136				160			
65	B	48		89				113				137				161			
66	B	43		90				114				138				162			
67	B	76		91				115				139				163			
68	B	50		92				116				140				164			
69	B	169		93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		4825				Nevner =		4825											

Dato	Innsenderens underskrift
08.08.22	

Vedlegg A

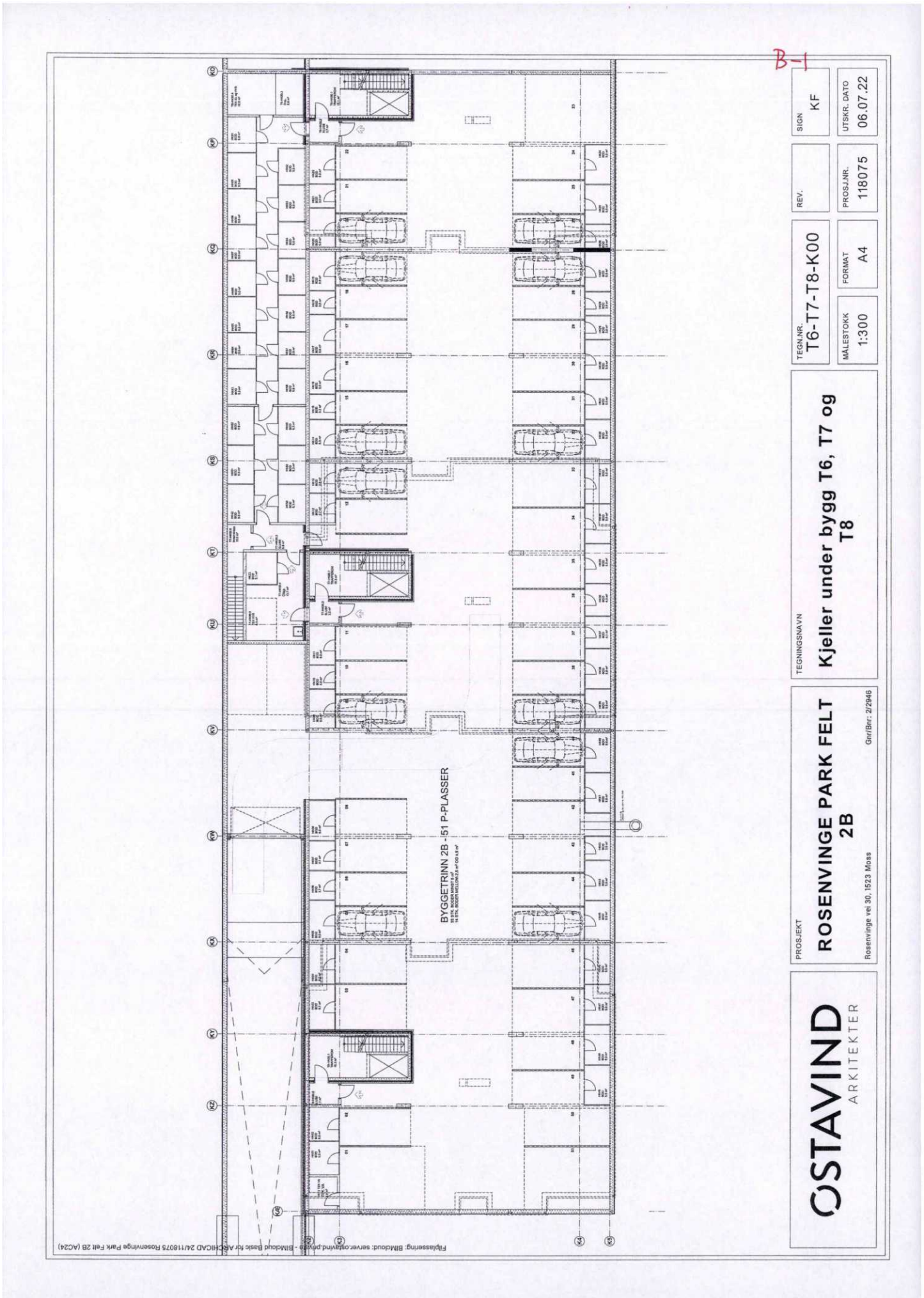


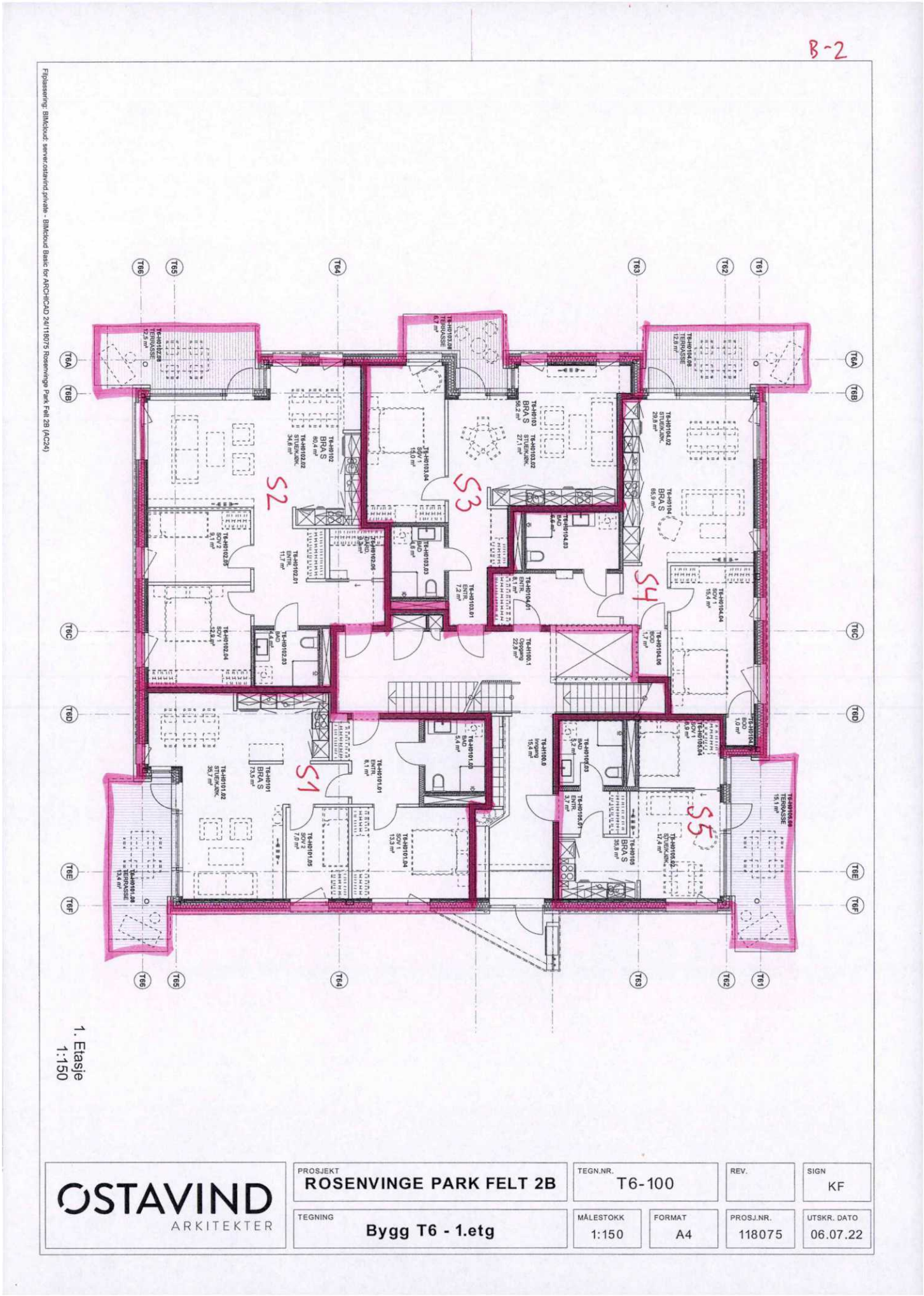
Utskrift fra Norkart AS kartklient

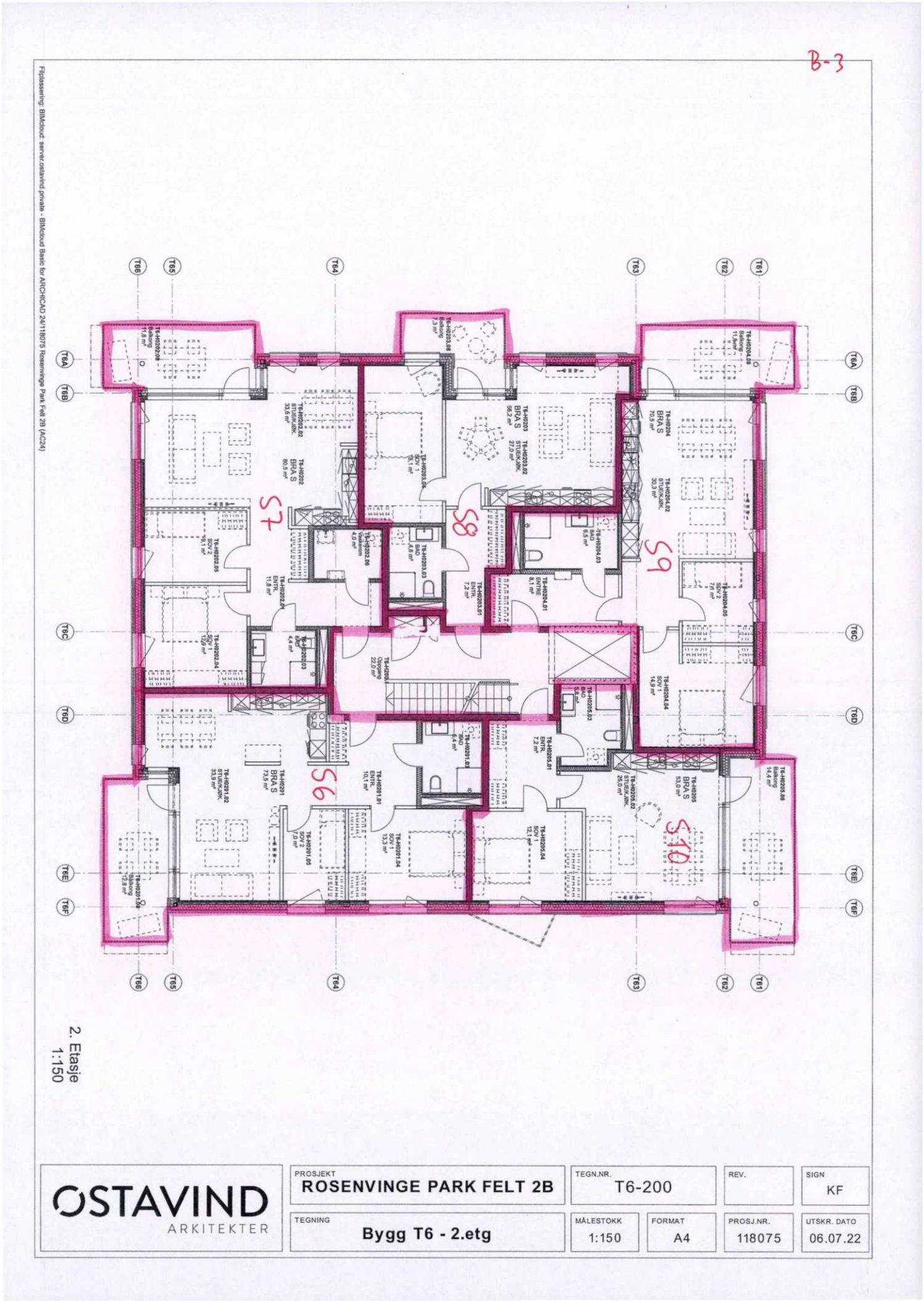
Dato: 16.11.2020 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

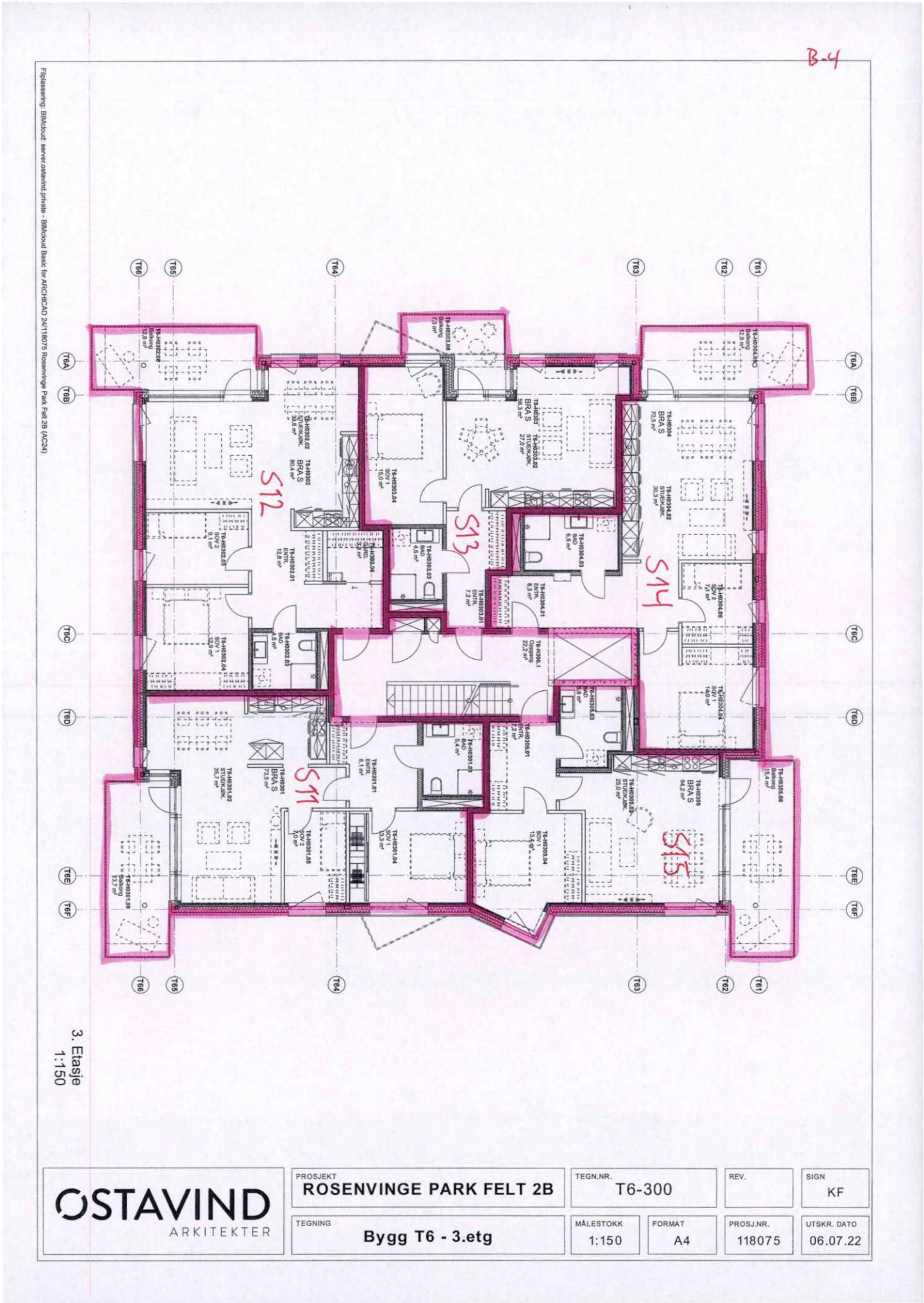
D08

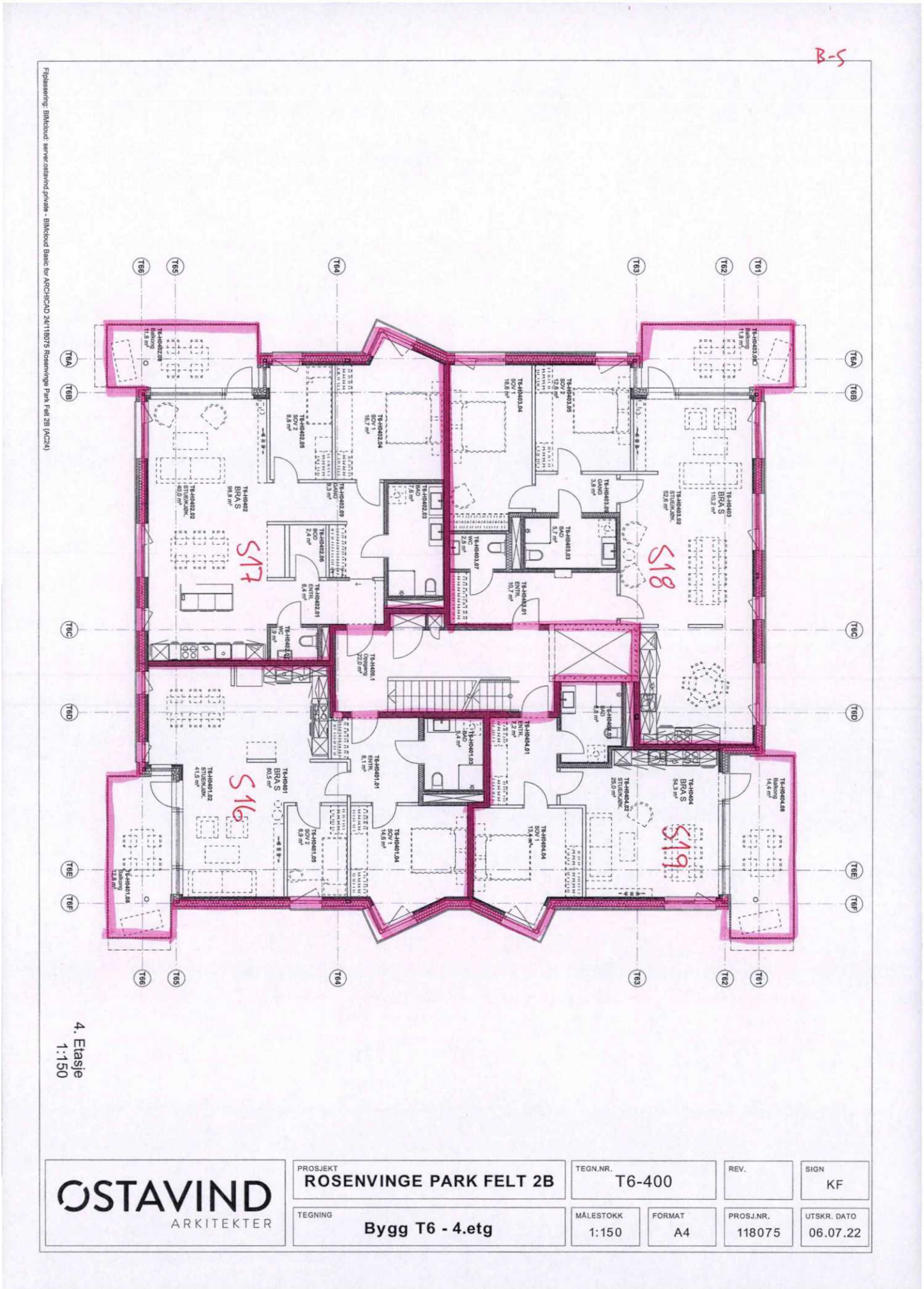
OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT: ROSENVINGE PARK FELT 2B Rosenvinge vei 30, 1523 Moss — Gnr/Bnr: 2/2946	TEGNINGSNAVN: Situasjonsplan m. VA-Nett	TEGN.NR: D08 A 10-08	REV:	SIGN: BH/SSH	
			MÅLESTOKK: 1:1000	FORMAT: A3	PROSJ.NR: 118075	UTSKR. DATO: 11.03.21

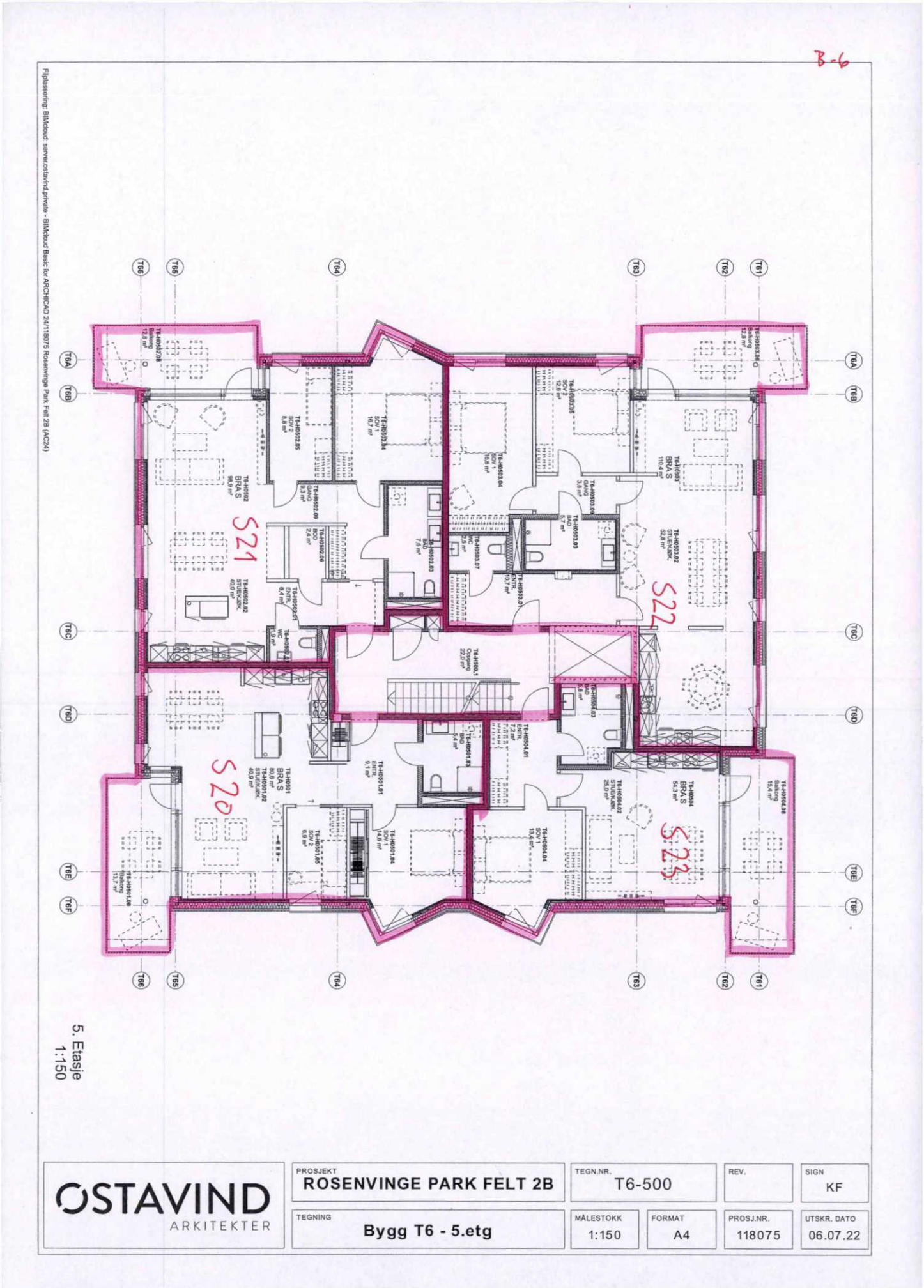

B-1
BYGGETRINN 2B - 51 P-PLASSER
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT
2B
Rosenvinge vei 30, 1523 Moss
Gnr/Bnr: 2/2946
TEGNINGSNAVN
Kjeller under bygg T6, T7 og T8
TEGN.NR.
T6-T7-T8-K00
FORMAT
A4
MÅLESTOKK
1:300
REV.
PROSJ.NR.
118075
SIGN
KF
UTSKR. DATO
06.07.22

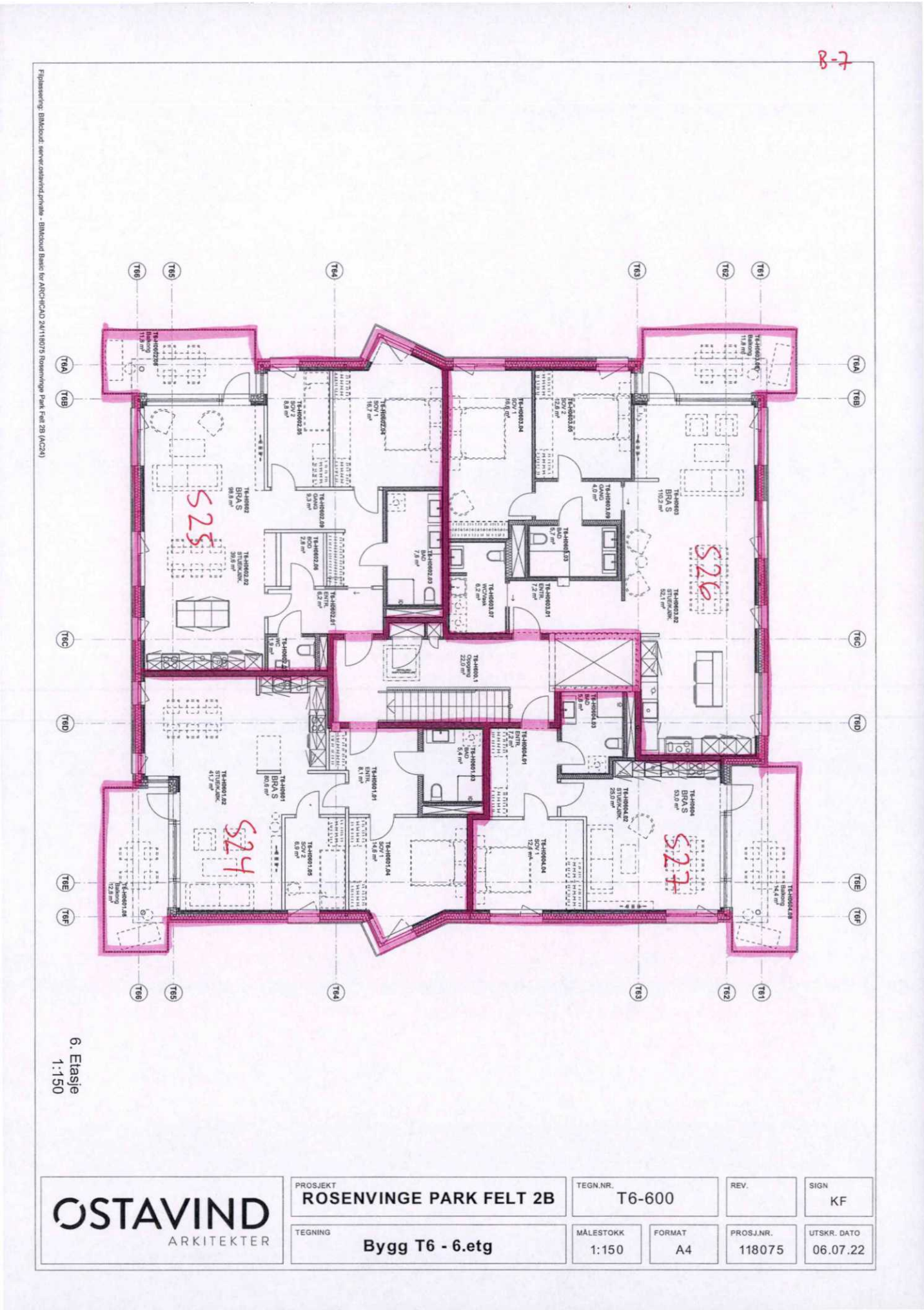

B-2
Fliplassering: BIMcloud: server.ostavind.private - BIMcloud Basic for ARCHICAD 24/118075 Rosenvinge Park Felt 2B (AC24)
S1
S2
S3
S4
S5
1. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T6-100
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T6 - 1.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22


B-3
S7
S8
S9
S6
S10
2. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T6-200
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T6 - 2.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22


B-4
S11
S12
S13
S14
S15
3. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T6-300
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T6 - 3.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22

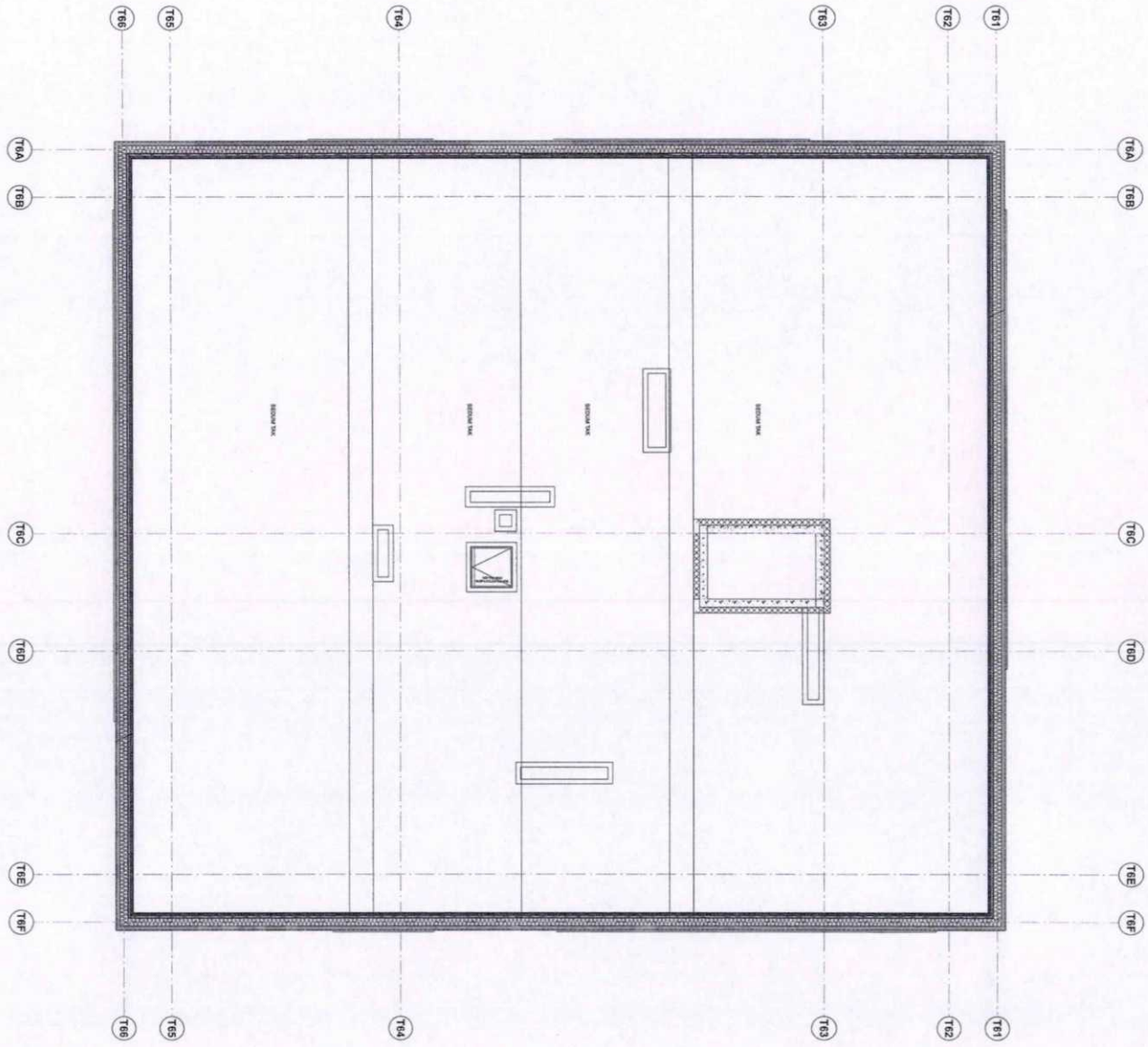

B-5
S17
S18
S19
S16
4. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T6-400
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T6 - 4.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22


B-6
S21
S22
S20
S23
T6
T5
T4
T3
T2
T1
T6A
T6B
T6C
T6D
T6E
T6F
5. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T6-500
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T6 - 5.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22


B-7
S23
S24
S26
S27
6. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T6-600
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T6 - 6.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22

B-8

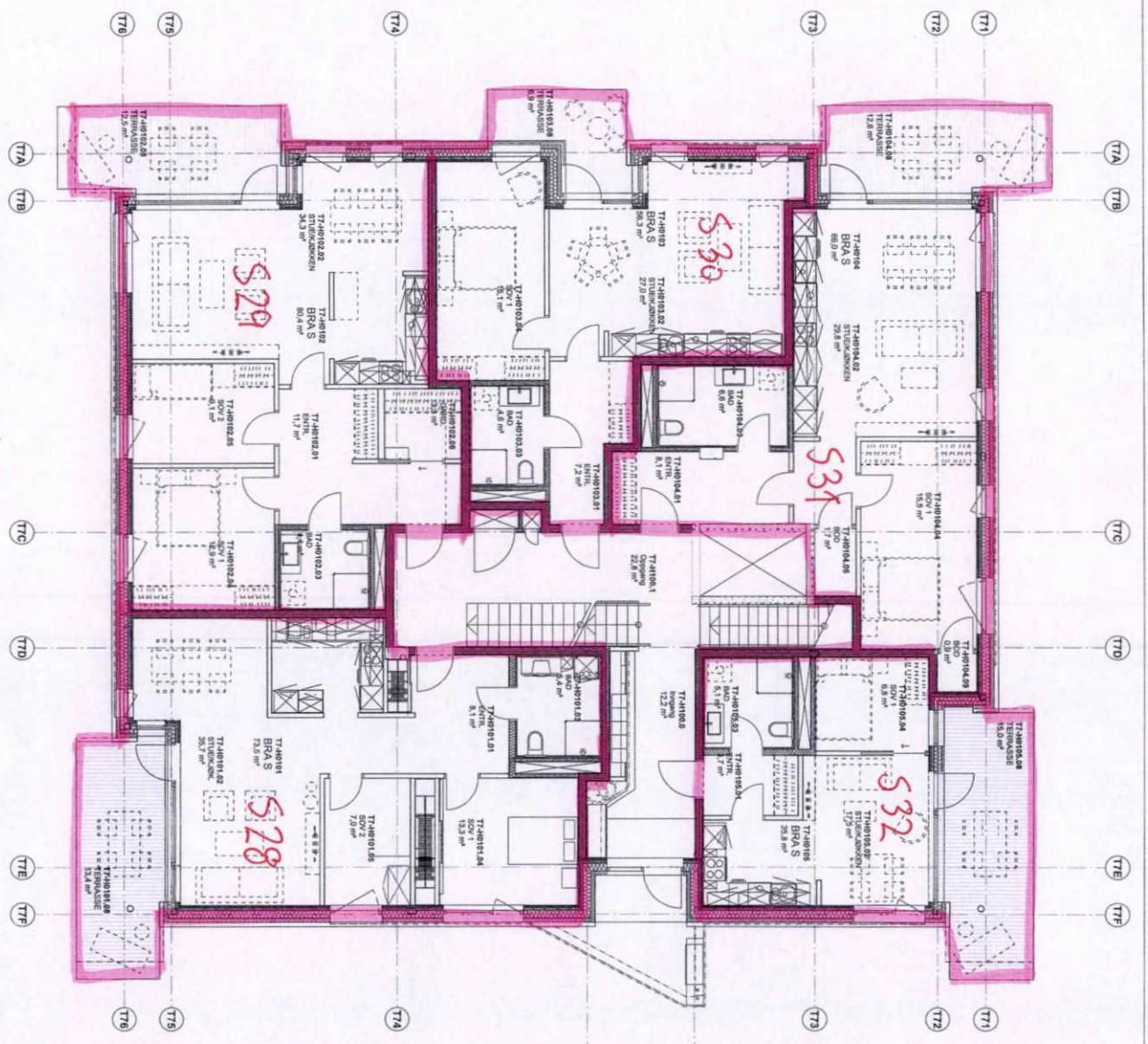
Filplassering: BIMcloud: server.ostavind.private - BIMcloud Basic for ARCHICAD 24/118075 Rosenvinge Park Felt 2B (AC24)



7. Etasje
1:150

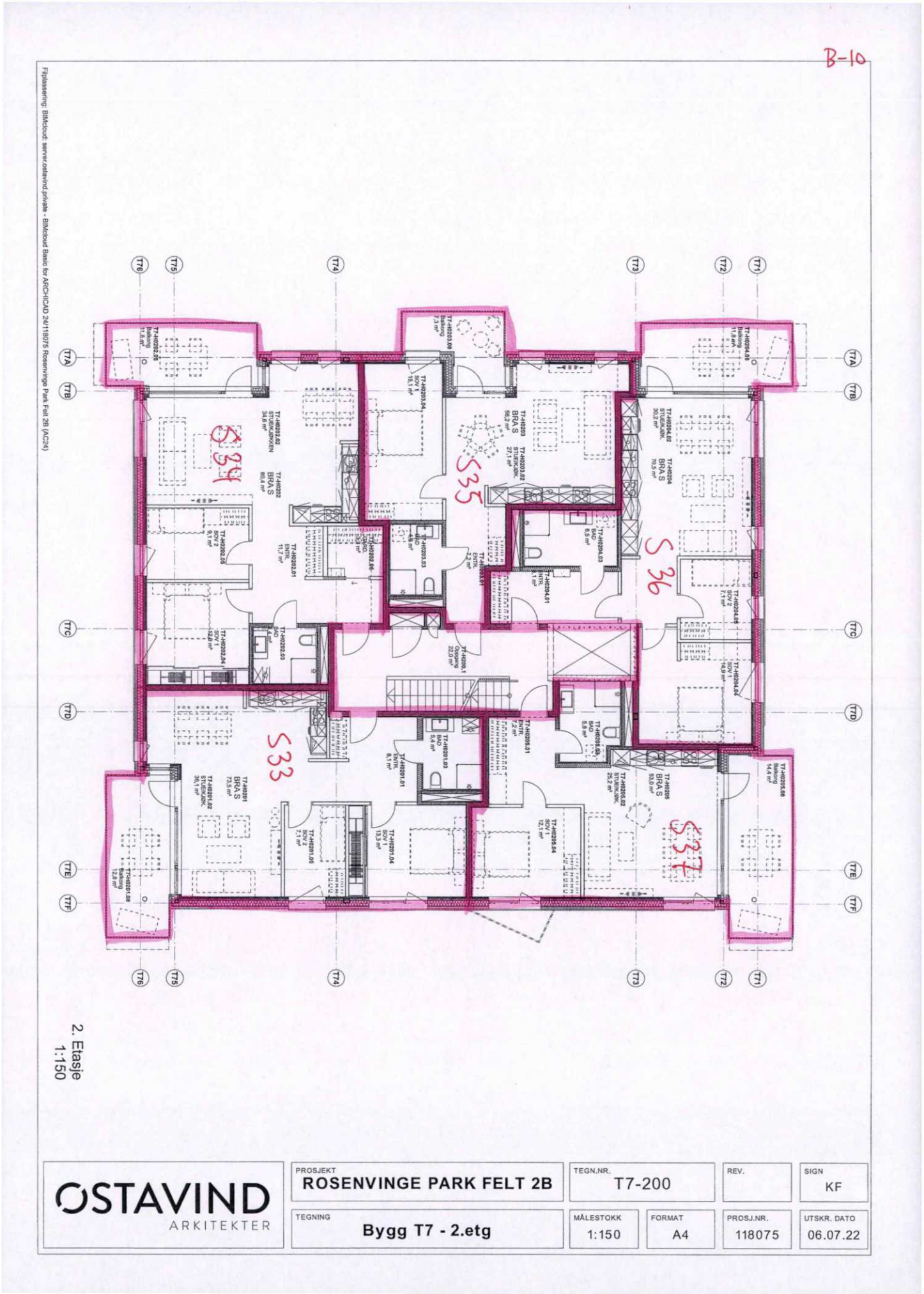
OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT: ROSENVINGE PARK FELT 2B	TEGN.NR.: T6-T00	REV.:	SIGN: KF
	TEGNING: Bygg T6 - Takplan	MÅLESTOKK: 1:150 / FORMAT: A4	PROSJ.NR.: 118075	UTSKR. DATO: 06.07.22

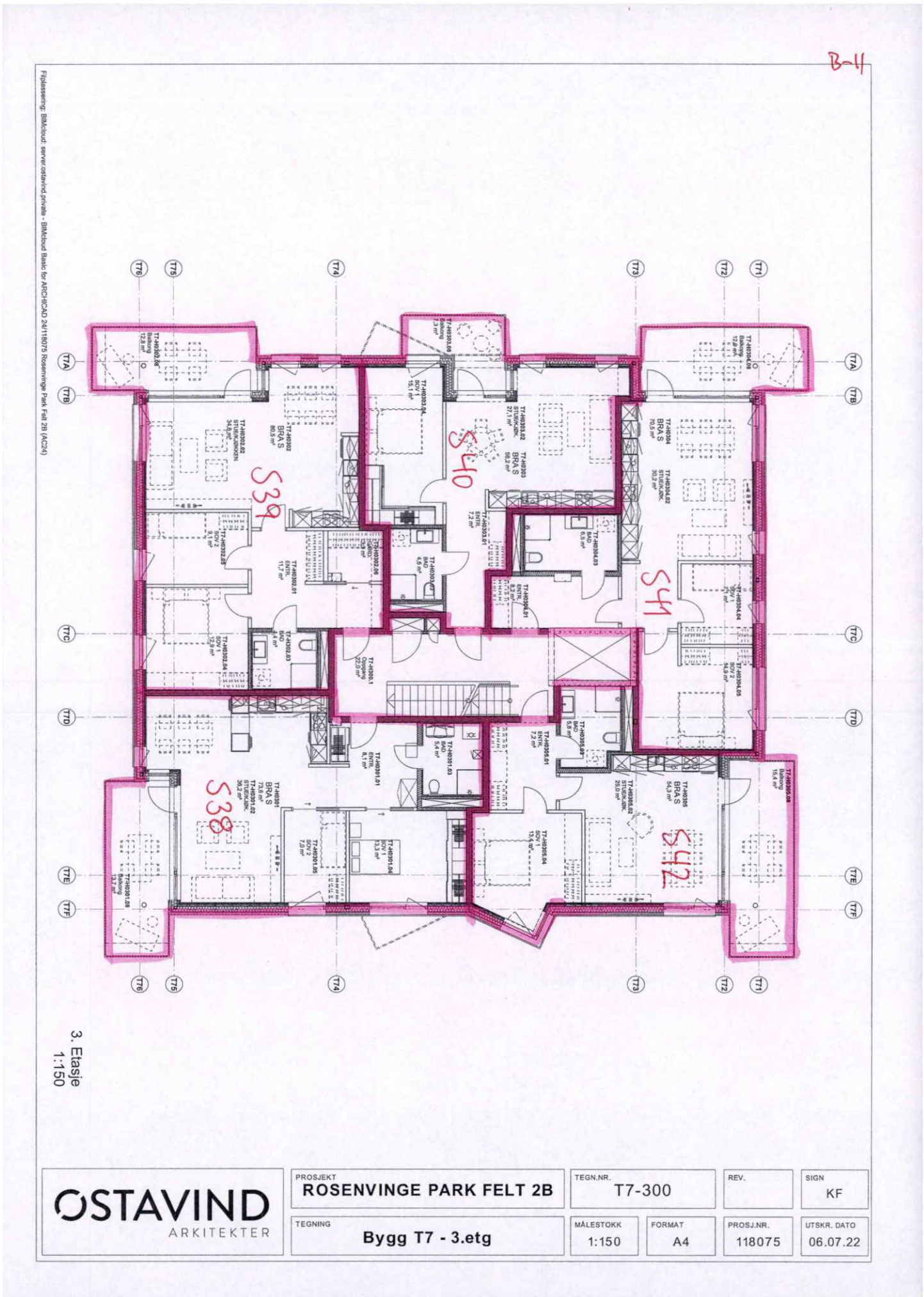
B-9

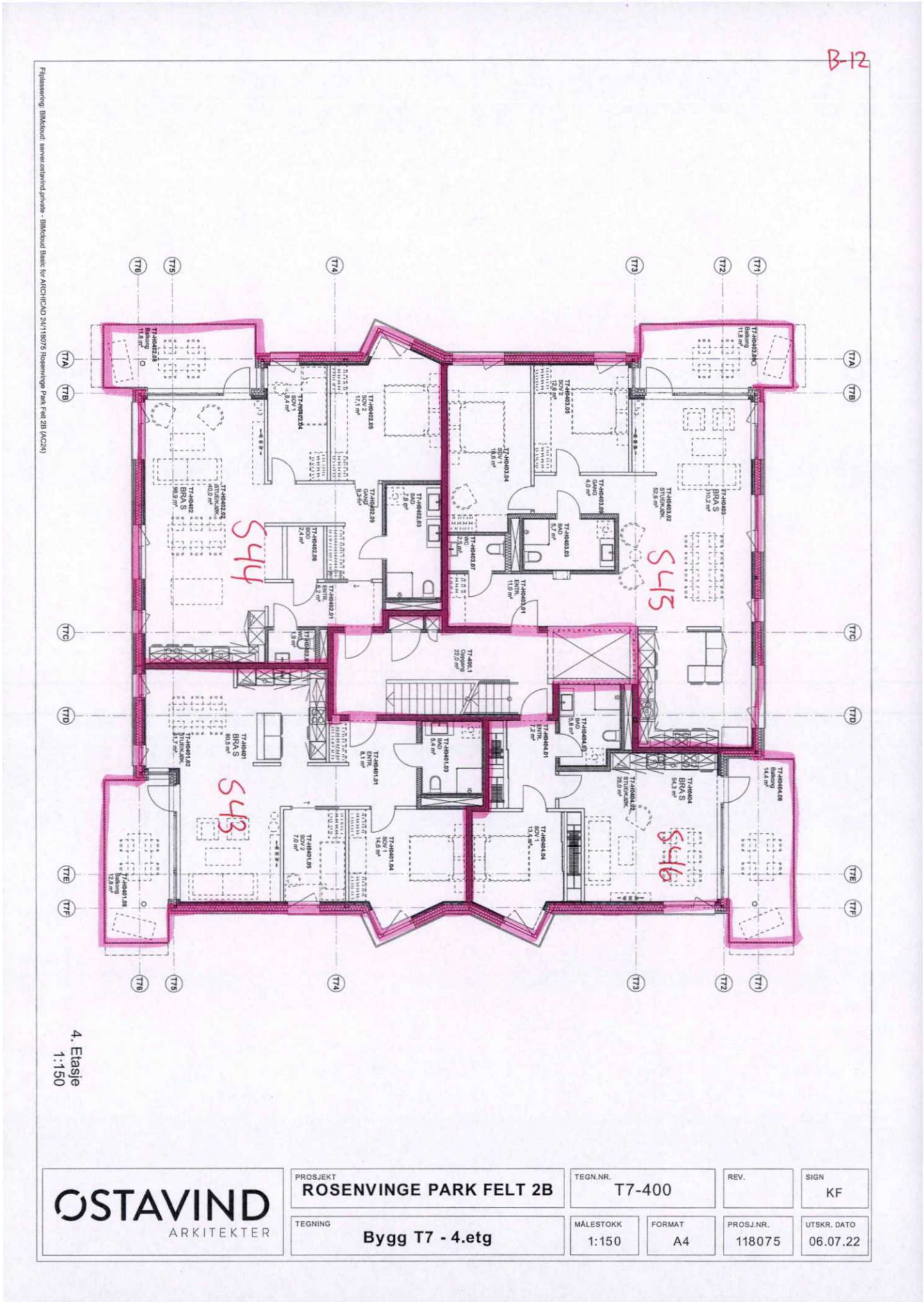


1. Etasje
1:150

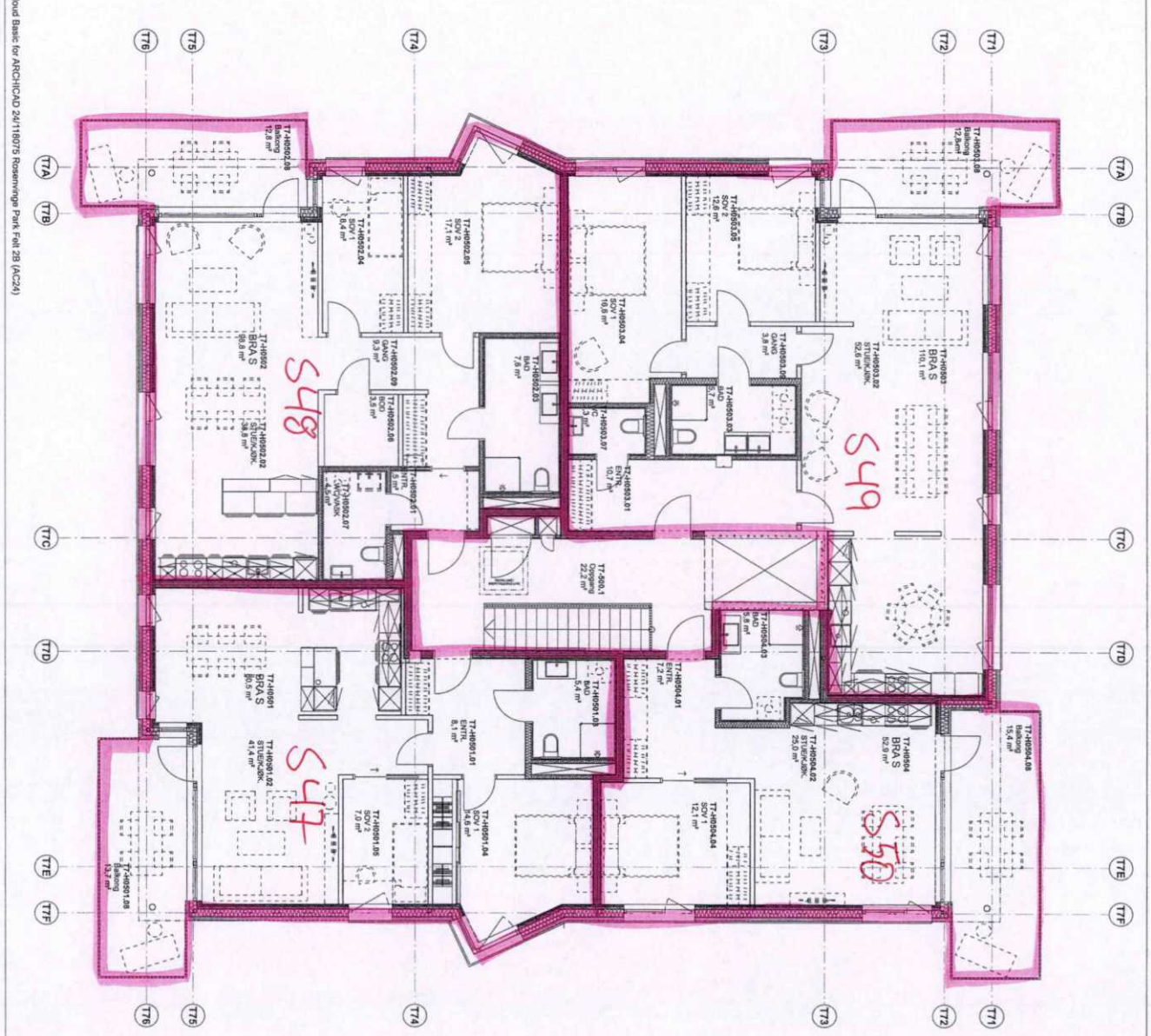
OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT: ROSENVINGE PARK FELT 2B	TEGN.NR.: T7-100	REV.	SIGN: KF	
	TEGNING: Bygg T7 - 1.etg	MÅLESTOKK: 1:150	FORMAT: A4	PROSJ.NR.: 118075	UTSKR. DATO: 06.07.22


B-10
S34
S35
S36
S33
S37
2. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T7-200
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T7 - 2.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22


B-11
S38
S39
S40
S41
S42
3. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T7-300
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T7 - 3.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22


B-12
Filplassering: BIMcloud: server.ostavind.private - BIMcloud Basic for ARCHICAD 24/118075 Rosenvinge Park Felt 2B (AC24)
T6
T5
T4
T3
T2
T1
TA
TB
TC
TD
TE
TF
544
543
545
546
4. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T7-400
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T7 - 4.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22

B-13

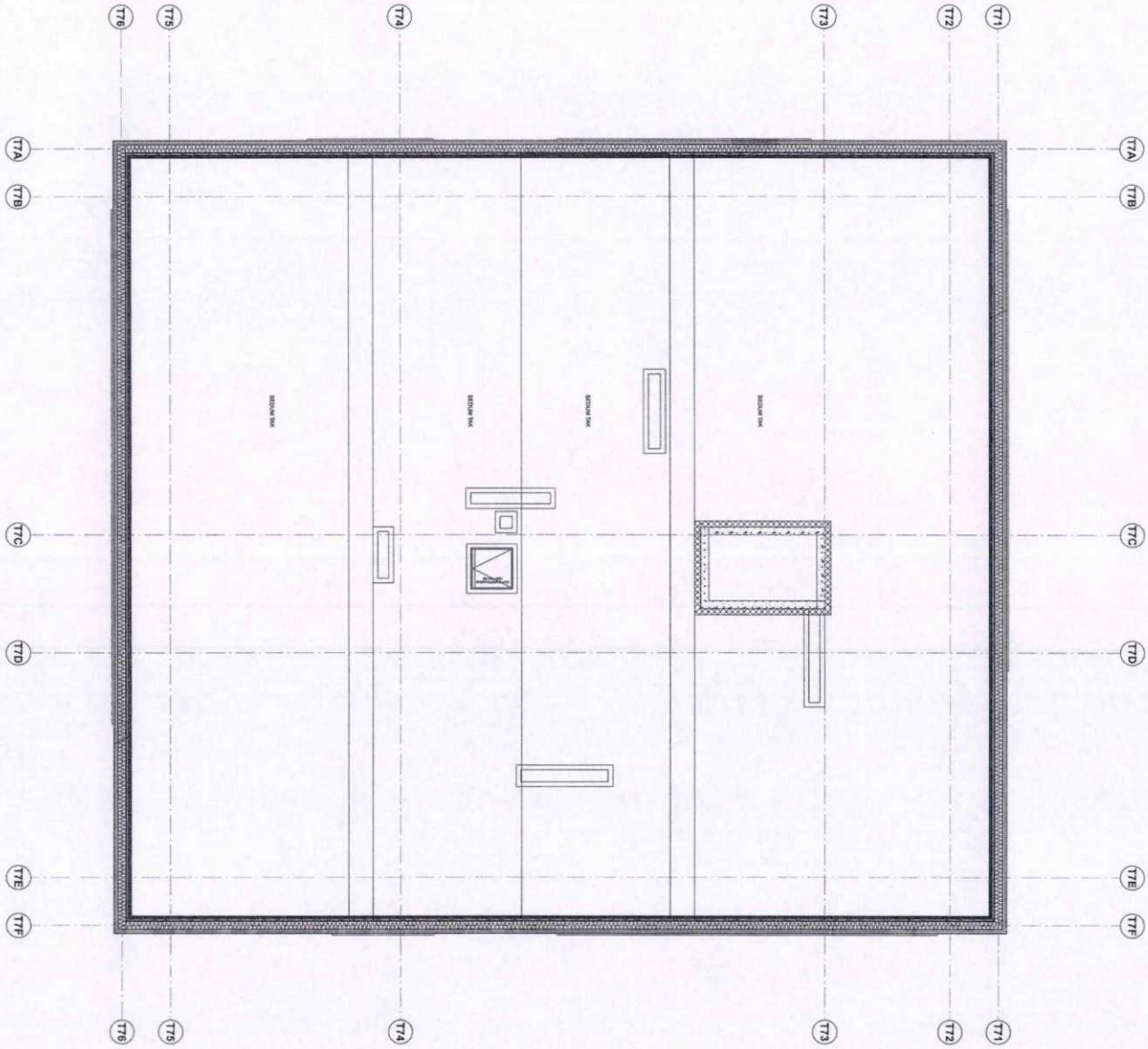


5. Etasje
1:150

OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT ROSENVINGE PARK FELT 2B	TEGN.NR. T7-500	REV.	SIGN KF	
	TEGNING Bygg T7 - 5.etg	MÅLESTOKK 1:150	FORMAT A4	PROSJ.NR. 118075	UTSKR. DATO 06.07.22

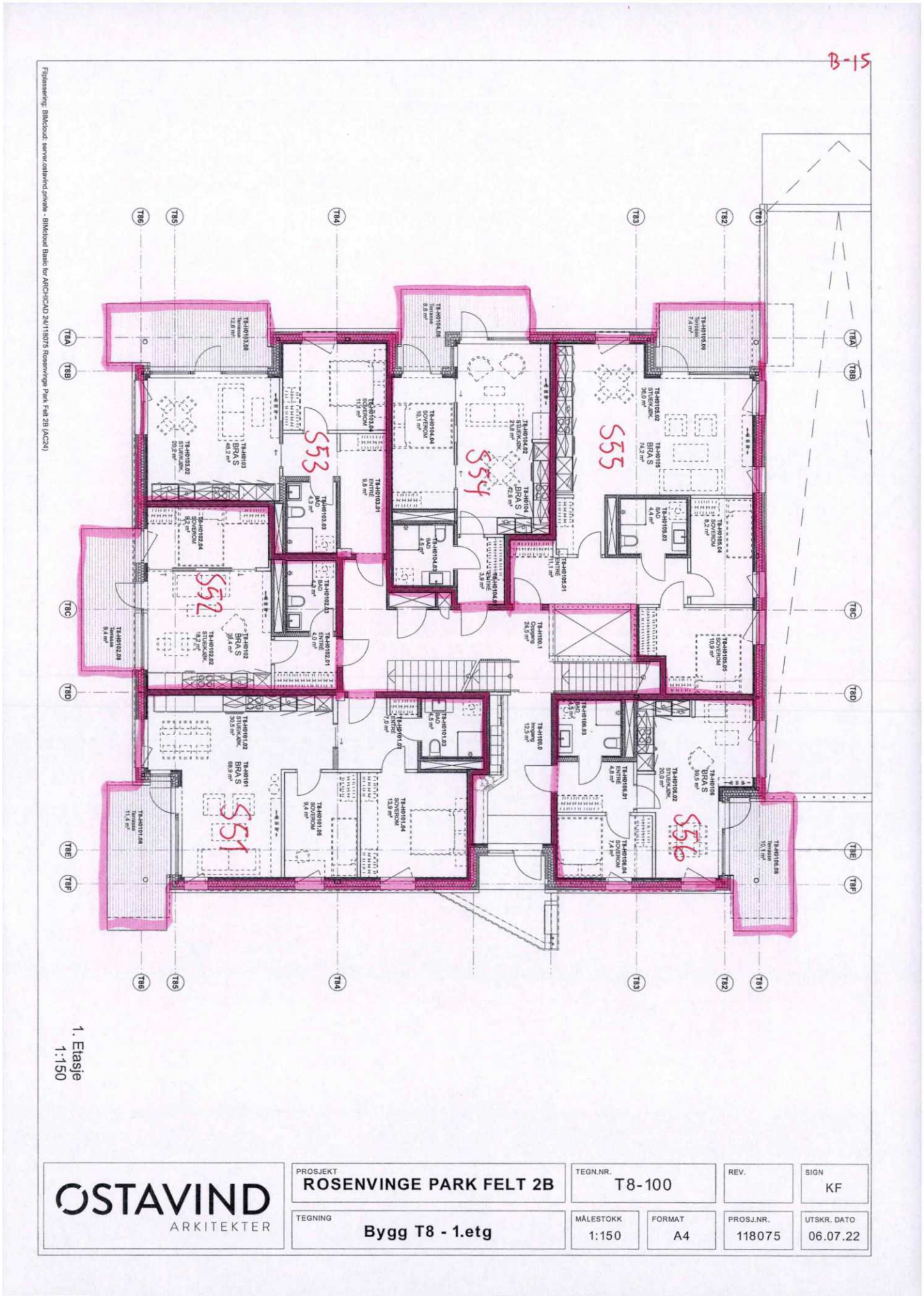
B-14

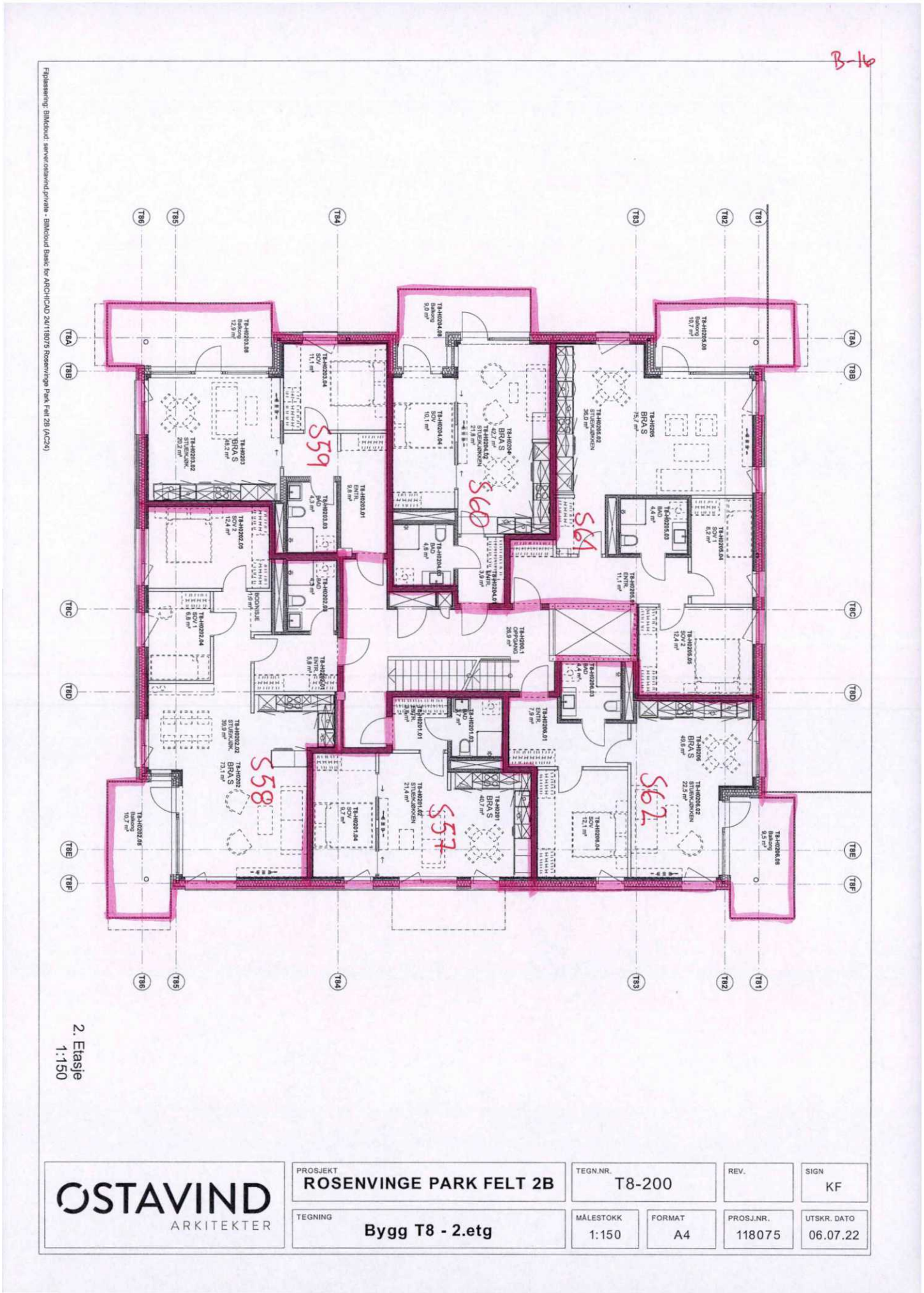
Filplassering: BIMcloud: server.ostavind.private - BIMcloud Basic for ARCHICAD 24/118075 Rosenvinge Park Felt 2B (AC24)



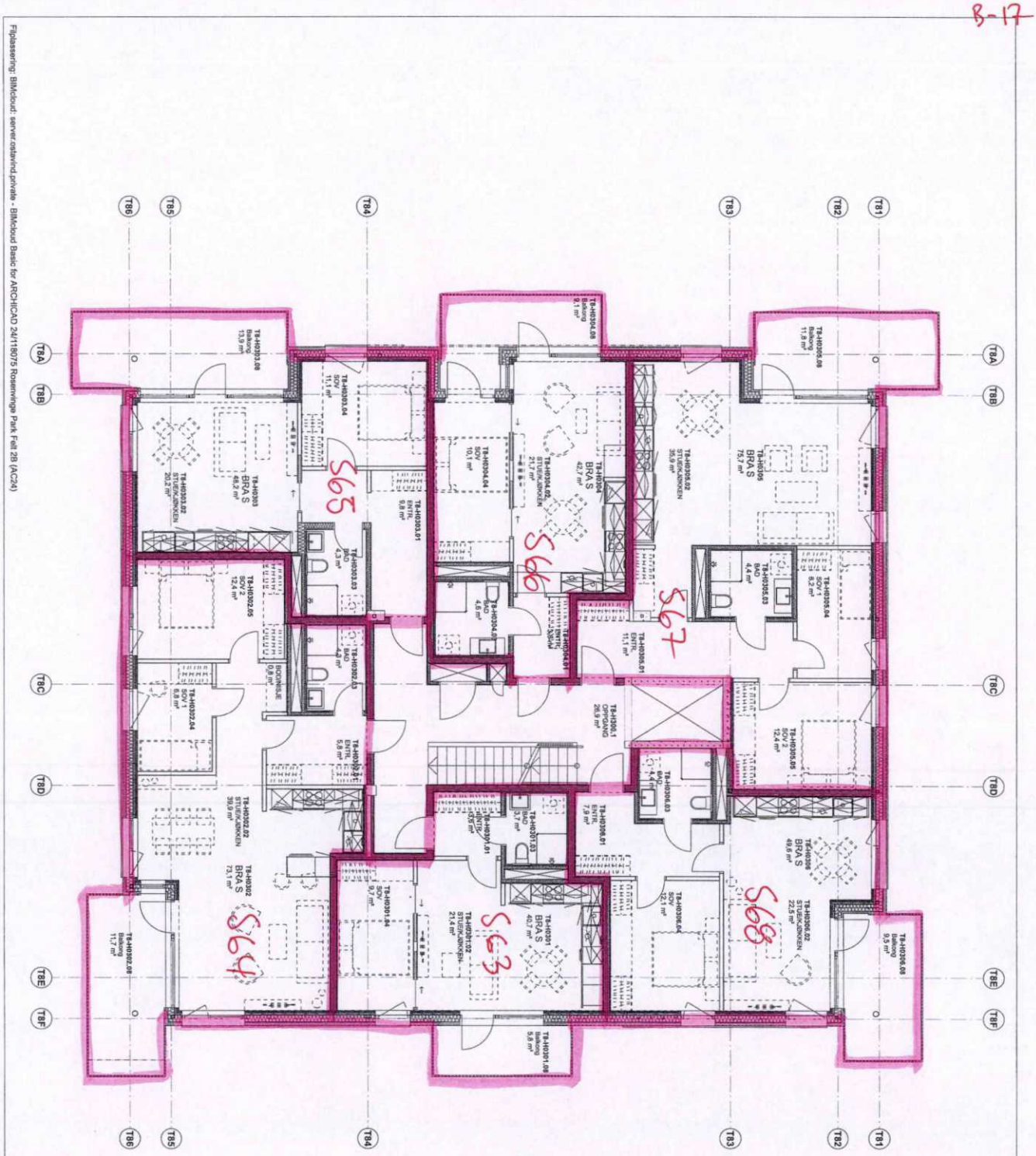
6. Etasje
1:150

OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT: ROSENVINGE PARK FELT 2B	TEGN.NR.: T7-T00	REV.:	SIGN: KF	
	TEGNING: Bygg T7 - Takplan	MÅLESTOKK: 1:150	FORMAT: A4	PROSJ.NR.: 118075	UTSKR. DATO: 06.07.22


B-15
S53
S54
S55
S52
S51
S56
1. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T8-100
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T8 - 1.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22

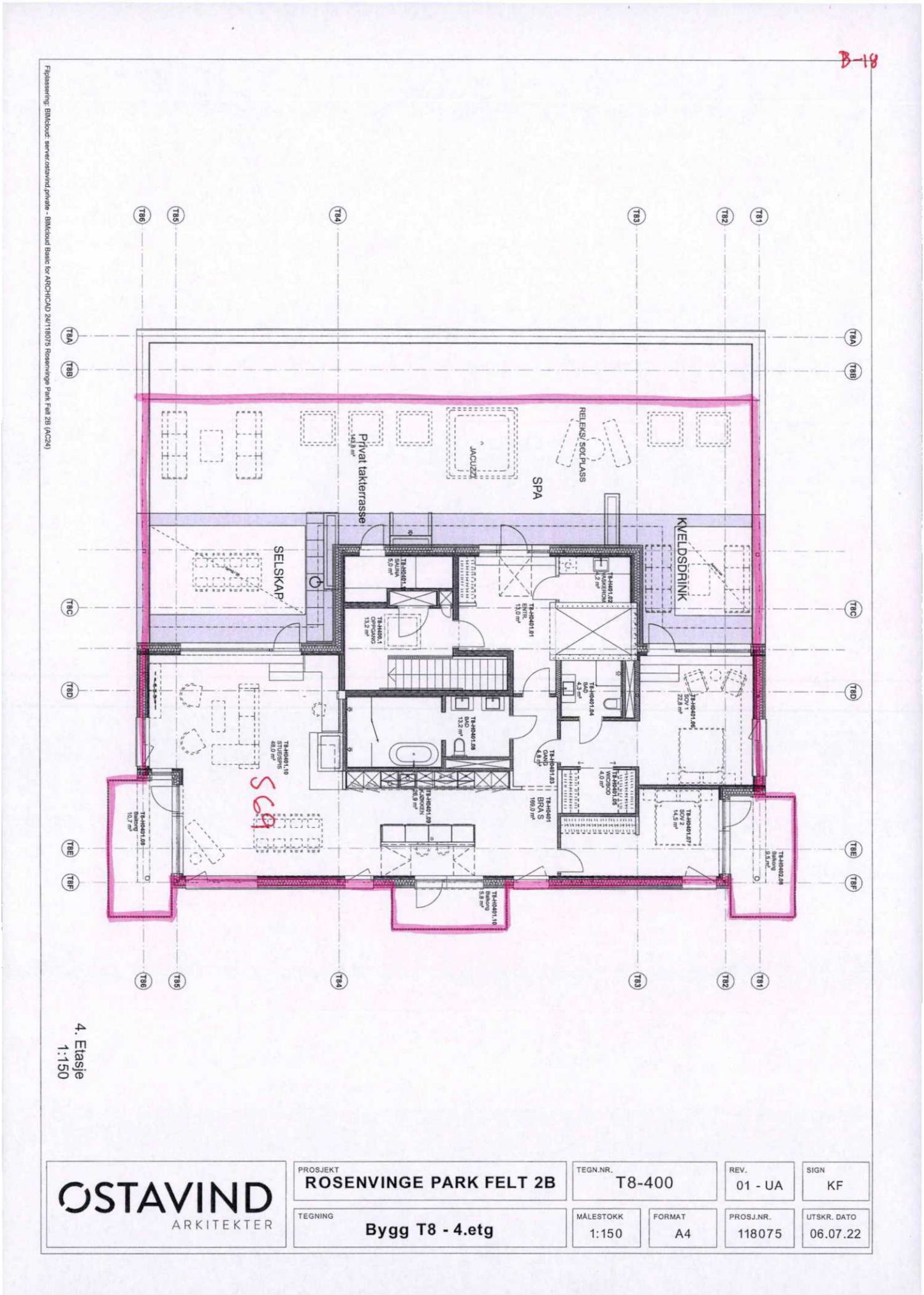

B-16
S59
S60
S61
S58
S57
S62
T1
T2
T3
T4
T5
T6
T8A
T8B
T8C
T8D
T8E
T8F
2. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T8-200
REV.
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T8 - 2.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22

B-17



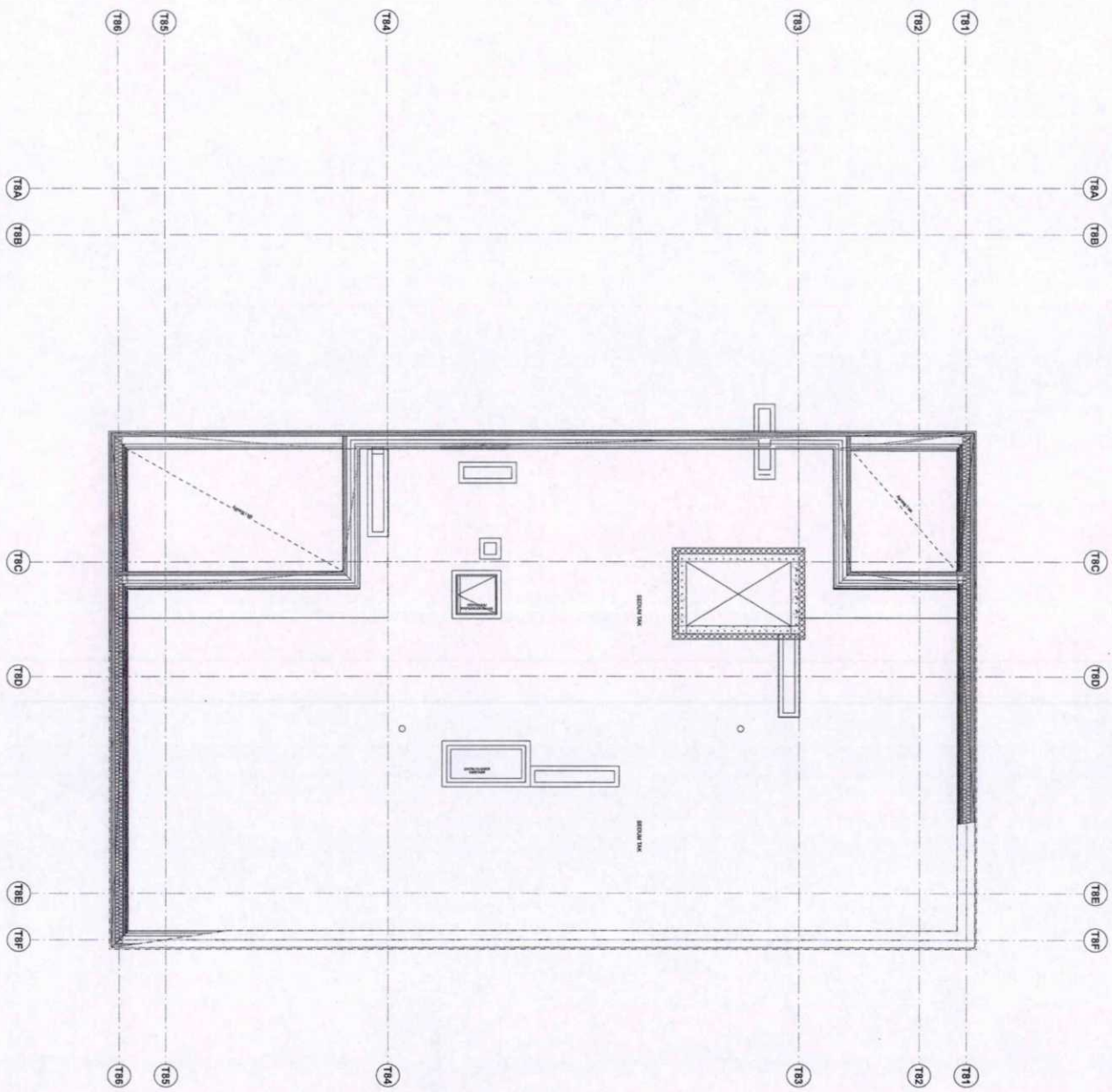
3. Etasje
1:150

OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT: ROSENVINGE PARK FELT 2B	TEGN.NR.: T8-300	REV.:	SIGN: KF
	TEGNING: Bygg T8 - 3.etg	MÅLESTOKK: 1:150	FORMAT: A4	PROSJ.NR.: 118075 / UTSKR. DATO: 06.07.22


B-18
Fljolesering: BIMcloud: server.ostavind.private - BIMcloud Basic for ARCHICAD 24/118075 Rosenvinge Park Felt 2B (AC24)
T86
T85
T84
T83
T82
T81
T8A
T8B
T8C
T8D
T8E
T8F
Privat takterrasse
JACUZZI
SPA
RELEKS/ SOLPLASS
SELSKAP
KVELDSDRINK
SG9
4. Etasje
1:150
OSTAVIND
ARKITEKTER
PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2B
TEGN.NR.
T8-400
REV.
01 - UA
SIGN
KF
TEGNING
Bygg T8 - 4.etg
MÅLESTOKK
1:150
FORMAT
A4
PROSJ.NR.
118075
UTSKR. DATO
06.07.22

B-19

Fjernlesering: BIMcloud: server.ostavind.private - BIMcloud Basic for ARCHICAD 24/118075 Rosenvinge Park Felt 2B (AC24)



5. Etasje
1:150

OSTAVIND ARKITEKTER

PROSJEKT	TEGN.NR.	REV.	SIGN
ROSENVINGE PARK FELT 2B	T8-T00	01 - UA	KF

TEGNING	MÅLESTOKK	FORMAT	PROSJ.NR.	UTSKR. DATO
Bygg T8 - Takplan	1:150	A4	118075	06.07.22

enova

Energiattest



Adresse **Rosenvinges vei 26, 1523 MOSS**	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246774**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300864719**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **2946**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **79,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **80,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 292 kWh**

Rosenvinges vei 26, 1523 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rosenvinges vei 26, 1523 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2946, Snr. 29, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260158

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg