PRIVATMEGLEREN
MOSS

ROSENVINGES VEI 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Grunnkart

Ferdigattest

Utdrag fra seksjonering

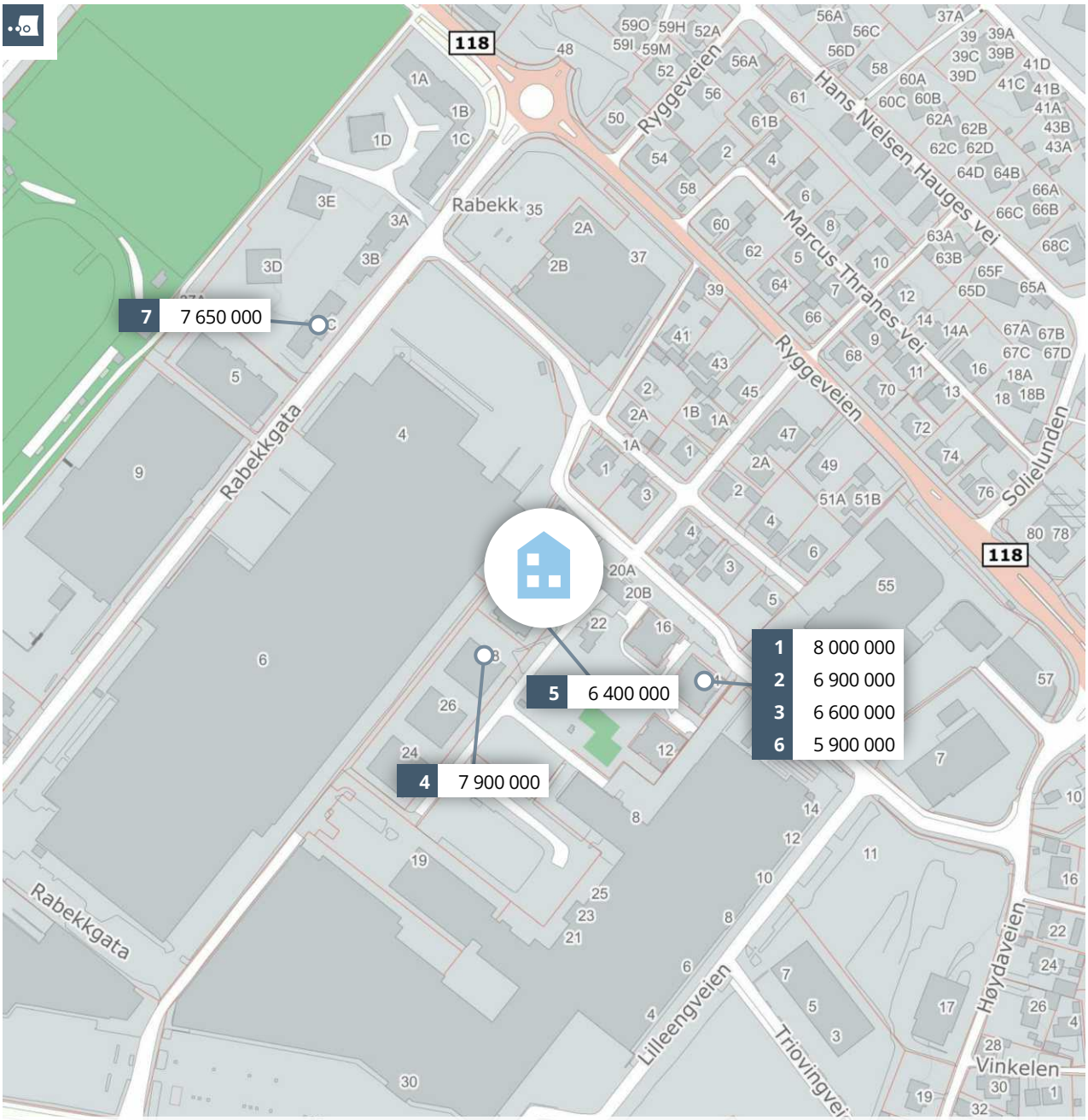
Reguleringsplankart

Regulering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROSENVINGES VEI 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 30.04.2025

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: Anca Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenvinges vei 32, 1523 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 2 BNR 2943 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HØYDEN

Verdivurdert til

7 390 000

0	7 390 000	78 617
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	5 m²	- m²	19 m²	94 m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	5 621
Formue	32 601
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

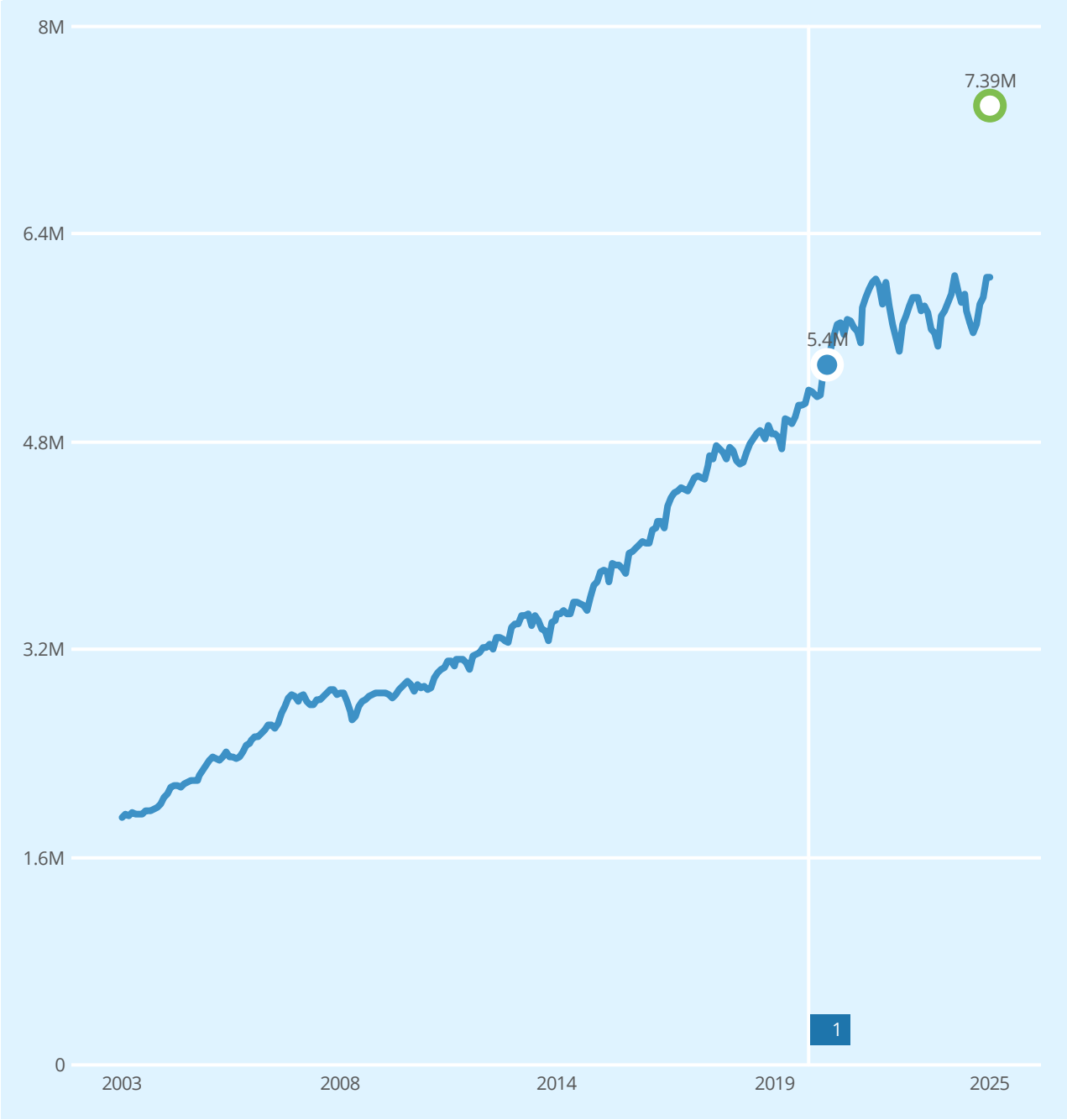
Sammenlignbare salg i nærområdet

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 14 87 m² 2018 12. etg 2 sov	31.01.2024	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**79 310**
3 Rosenvinges vei 14 81 m² 2018 9. etg 2 sov	01.09.2023	6 650 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**81 481**
4 Rosenvinges vei 28 110 m² 2023 4. etg 2 sov	25.03.2025	7 950 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**71 818**
5 Rosenvinges vei 30 87 m² 2021 4. etg 2 sov	11.06.2024	6 400 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**73 563**
6 Rosenvinges vei 14 87 m² 2018 11. etg 2 sov	13.05.2024	6 490 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**67 816**
7 Rabekkgata 3 C 128 m² 2023 5. etg 3 sov	14.05.2024	7 950 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**59 766**

Moderne, lettstelt og luftig 3-roms leilighet. Heis. Parkering

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.02.2021		24.02.2021	-	5 400 000	-	5 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. ble kjøpt på prosjekt

Leiligheter til salgs i HØYDEN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

20
dager

Leiligheter solgt i HØYDEN grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

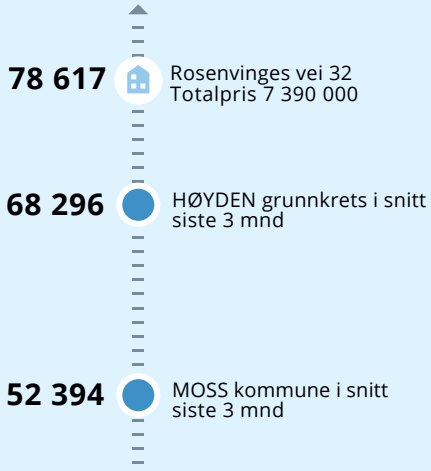


Solgt i snitt i løpet av

118
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250091

Selger 1 navn
Marius Kristiansen

Gateadresse
Rosenvinges vei 32

Poststed	Postnr
MOSS	1523

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250091

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet baderomsinnredning på reklamasjon. Samme selskap som leverte baderomsinnredningen når leiligheten var ny.

Arbeid utført av: Østfold Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noen riss i betong noen steder. De fleste ble utbedret av utbygger etter ett årsbefaring. Det er noen i kjeller/parkeringsanlegg. Disse er avklart av styreleder med utbygger/Betongbygg og er svart at er en vanlig del av nytt bygg ifbm at bygget setter seg. Det er også et riss i murvegg over dør i leilighet, som er notert på tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble funnet skjeggkre eller sølvkre i en del leiligheter, inkludert denne leiligheten. Alle leiligheter ble behandlet gjennom forsikringsselskap. Jeg har ikke observert noen etter at leiligheten ble behandlet av skadedyrsfirma.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det gjennomføres årlige kontroller gjennom serviceavtalene i sameiet på alle fellesanlegg. Dette gjelder internkontroll elektro, kontroll av el bil ladeanlegg mv. Det er ikke gjennomført kontroll av el-anlegg i hver enkelt leilighet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert Easee lader på parkeringsplass. App for styring av lading er Elaway, med personlig bruker.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250091

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt ytterligere utbygging ved nærliggende park, samt på gamle Skanem tomten ved siden av. Det er et område hvor det stadig utvikles. Jeg vet ikke hvordan dette påvirker eventuelle endringer ifht denne eiendommen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger tilstandsrapport for denne leiligheten ifbm salget. Dette vedlegges salgsoppgaven.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se kommentar på eget punkt om skjeggkre/sølvkre. Det er funnet tidligere, og behandlet av skadedyr firma gjennom sameiets forsikring.

Document reference: 116250091

Tilleggskommentar

Spesifisering om hvor lenge jeg har eid leiligheten: Jeg signerte kjøpekontrakt for leiligheten i januar 2019, og den var da under bygging. Jeg er første eier. Selve overtakelsen av leiligheten var i 2021. Sameiet har tidligere vært i en tvist med utbygger vedr størrelsen på parkeringsplassene, da vi mente at disse var noe for små. Denne saken tapte sameiet, og den ble ikke anket.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250091

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Kristiansen	7d5c6978571ca6936496cd01acc2938321d07d8a	02.05.2025 09:43:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250091

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rosenvinges vei 32 , 1523 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 2943, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1796 **Referansenummer:** KI1220

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fra 2021.
Høyblokk hvor aktuelle leilighet ligger i 6 etg.
Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som lys og delikat.
Biloppstillingsplass med lader i kjeller samt bod i tilknytning til parkeringsplassen.

Det er ingen spesielle avvik ved leiligheten med unntak av ett riss i veggen over inngangsdøren samt noe kuving/skåling på parketten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak antatt tekket med sarnafil
Yttervegger av betong, stål samt innfelt isolert bindingsverk.
Utvendige overflater med fiberarmert puss.
Vindu med 3-lags pressglass.
Trekarmer med utvendig beslag.
Store vindusflater.
Utvendige el-styrt screen på samtlige vinduer med unntak av de store vinduene i stuen.
Ytterdør EI30 og 38 db.
Enkel terrassedør med 3-lags pressglass.
Fra stuen er det utgang til en balkong.
Terrassebord.
Glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med en-stavet parkett.
Vegger med sparklet og malt gips.
Slettmalt himling.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Kompaktdører.
Skyvedør med glass inn til stue/kjøkken og inn til soveromsgangen.
Garderobeinnredning på soverommet og skyvedørsgarderobe i gangen.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Fdv.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Nedsenk i dusjnisjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 45 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Stort bad innredet med servantskap med påliggende vask, vegghengt wc, speil, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal.
Laminert benkeplate.
Fliser over benken.
Integrerte hvitevarer som komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, vinskap og stor induksjontopp.
Hvitevarene er fra Siemens med unntak av vinskapet som er fra Norcool.
Komfyrvakt.
Vannstoppesystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Flislagt gulv.
Rommet har vegghengt wc, servantskap og speil.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Flexit.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Termostatstyrt.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp ellers er kursene fordelt på 25 og 15 amp.
Røykvarslere og tåkeanlegg i leiligheten.
Sprinkelanlegg i garasjeanlegget.
Heis med kommunikasjon til alle etasjer.
Dørcalling med kamera.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

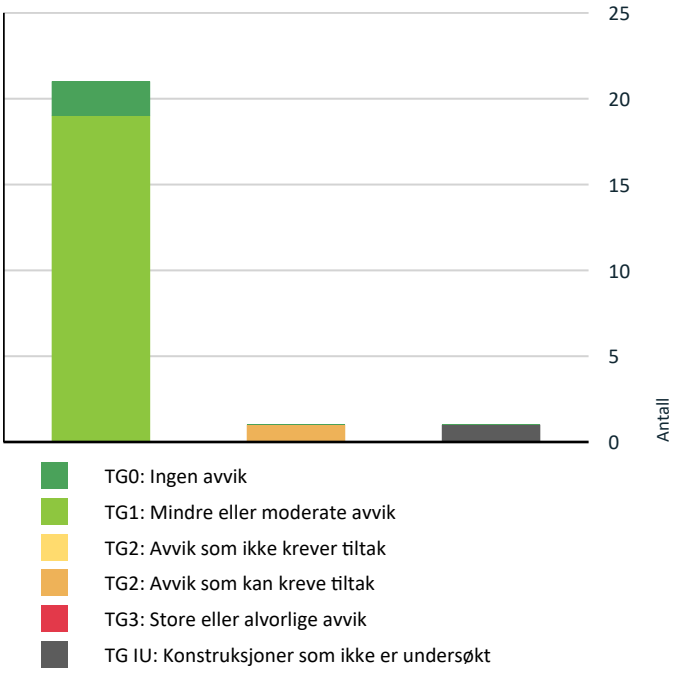
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leiligheten 6 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med 3-lags pressglass.
Trekarmer med utvendig beslag.
Store vindusflater.
Utvendige el-styrt screen på samtlige vinduer med unntak av de store vinduene i stuen.



Kjøkkenvinduet.

TG 1 Dører

Ytterdør EI30 og 38 db.
Enkel terrassedør med 3-lags pressglass.

Tilstandsrapport



Kodelås på ytterdøra.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en balkong.
Terrassebord.
Glassrekkverk.



Stor balkong med gode utsiktsforhold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med en-stavet parkett.
Vegger med sparklet og malt gips.
Slettmalt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss i veggen over inngangsdøren.
Litt kuving på parketten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sparkle og male over risset over døren.

Tilstandsrapport



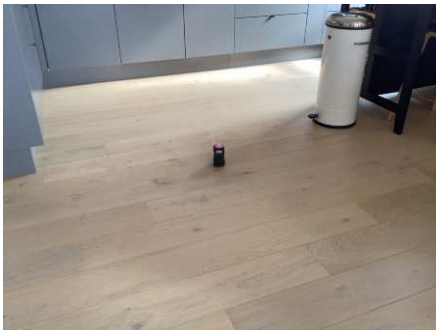
Litt kuving i parketten.



Riss i veggen over inngansdøren.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.



Ingen spesielle skjevheter i etasjeskillet.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Kompaktdører.
Skyvedør med glass inn til stue/kjøkken og inn til soveromsgangen.



Skyvedør med glass inn til stue/kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeinnredning på soverommet og skyvedørsgarderobe i gangen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHETEN 6 ETG > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Fdv.

LEILIGHETEN 6 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

LEILIGHETEN 6 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Nedsenk i dusjnisjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 45 mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN 6 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjsonen

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN 6 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stort bad innredet med servantskap med påliggende vask, vegghengt wc, speil, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.



Baderomsinnredningen



Takdusj i dusjhjørnet.

LEILIGHETEN 6 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHETEN 6 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot sjakt og fellesdeler.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 6 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal.
Laminert benkeplate.
Fliser over benken.
Integrerte hvitevarer som komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, vinskap og stor induksjontopp.
Hvitevarene er fra Siemens med unntak av vinskapet som er fra Norcool.
Komfyrvakt.
Vannstoppesystem.

Tilstandsrapport



Kjøkken fra Sigdal.



Komfyr og vinskap.

LEILIGHETEN 6 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

LEILIGHETEN 6 ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Flislagt gulv.
Rommet har vegghengt wc, servantskap og speil.
Balansert ventilasjon.



Toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Rørskapet er plassert i gangen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Flexit.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Termostatstyrt.



Termostatstyrt gulvvarme



Røropplegget for gulvvarme er i samme skap som vannrørene i gangen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp ellers er kursene fordelt på 25 og 15 amp.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Nytt bygg.
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?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

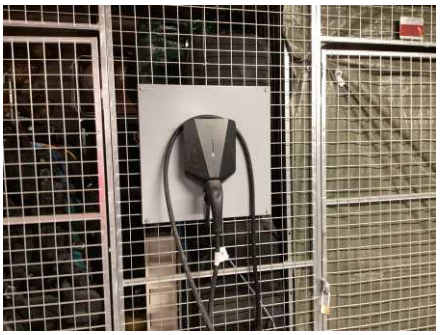
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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



Sikringsskapet er plassert i boden



Lader fra Easee ved biloppstillingsplassen

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarslere og tåkeanlegg i leiligheten.
Sprinkelanlegg i garasjeanlegget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

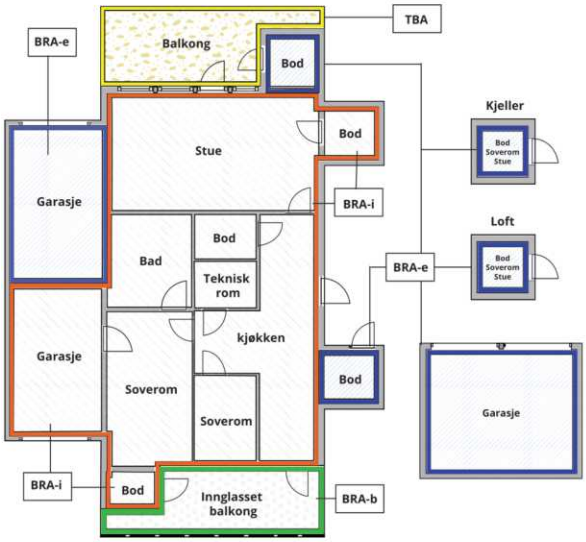
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 6 etg	94			94	19
Kjeller		5		5	
SUM	**94**	**5**			**19**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten 6 etg	Gang, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Kott, Bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	91	3

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Marius Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2943		28	2285 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Rosenvinges vei 32

Hjemmelshaver
Kristiansen Marius

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
ROSENVINGE TÅRN 4 OG 5 BOLIGSAMEIE	99 / 5457	Vansjø Boligbyggelag	925872156

Felles formue
Kr. 32 601 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyere selveierleilighet beliggende på Rosenvinge Park i Moss kommune.
Rosenvinge Park ligger rett ved Lilleeng Helsepark.
Lilleeng Helsepark representerer et unikt helsetilbud.
I topp moderne lokaliteter finnes legespesialister, fastleger, tannleger, psykologer, fysikalske tjenester, velvære og fot-terapi m.m
I tillegg har vi et topp moderne treningssenter og et innbydende basseng med 31 grader i vannet, samt apotek og solsenter.
Restaurant Ro og Evita House kaffebar.
Sentralt i forhold til Rygge Storsenter og Høyda handelsområde med en rekke butikker og servicetilbud.
God kommunikasjon til E6
Leiligheten har gode utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca 2285m2.
Felles park/tomt mellom blokkene.
Fellesområdene er pent opparbeidet

Tinglyste/andre forhold

Sameiet disponerer både et selskapslokale og en gjesteleilighet som kan leies.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av høyblokk hvor den aktuelle leiligheten ligger i 6 etg.
Garasjeanlegg og boder i kjeller.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89366310			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
FDV-perm			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KI1220

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss

Deres ref.: 116250091 Vår ref.:168/28 Moss 11/4-25

VEDR.: ROSENVINGES VEI 32 I ROSENVINGE TÅRN 4 OG 5 BOLIGSAMEIE I MOSS KOMMUNE MED ORG.NR.925 872 156
SEKSJON NR.28 MED HJEMMELSHAVER: MARIUS KRISTIANSEN

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 89366310 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.5.621,-
Restanser felleskostnader p.t: kr.0,-

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.181,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 32.601,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr *11/4 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: Jon Vidar Steinsvik
Epost styret: rosenvingetarn4og5.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 4 OG 5 BOLIGSAMEIE

Vedtatt ved etableringen av sameiet.

Revidert 13.01.2021, revidert 21.03.2023, revidert 20.03.2024, revidert 27.02.2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Eierseksjonssameiets navn er Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

I vedtektene beskrives Tårn 4 og 5 Boligsameie videre som «Sameiet»

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr. 2, bnr. 2943 i Moss kommune.

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Seksjonseierne eier eiendommen med bebyggelse på gnr.2, bnr. 2943 i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 70 boligseksjoner.

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendige eller innvendige boder, parkeringsplasser i garasjekjeller eller utendørs, private uteplasser eller annet.

(3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

(4) 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.

2-2 Fellesareal

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.
(2) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-3 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører. Gebyret belastes selger av eierseksjonen.

(2) Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om utleie, også ved korttidsutleie. Leietakers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, eventuelle ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og av styret.

(3) Seksjonseier plikter å videresende informasjon fra styret til leietaker, samt informere styret om leietakers e-postadresser og telefonnummer.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet, eller fra styret i de tilfeller dette er tilstrekkelig.

Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8.

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering i h.h. til eierseksjonslovens bestemmelser.

(5) 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.

4-2 Dyrehold

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

(1) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett (1) dyr.

En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke styret om samtykke til dette.

Et slikt samtykke vil kun 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, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige seksjonseiere/beboere.

(2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og eventuelle politivedtekter.

(ii) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område

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

(iv) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller sameiets eiendom.

(v) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og fravike boligen, jfr. sameiets vedtekter kapittel 10.

(viii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

1) Sameiet har parkeringsplasser under Tårn 4 og 5, herav 2 HC-plasser.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret. Fartsgrense i parkeringskjeller er 10 km/t

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.

(4) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området,
og skal etter sitt formål kun benyttes for parkering/henstillelse av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene

Sameiet har parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg i kjeller. Sportsbodene ligger i en egen del eller ved hver parkeringsplass.
Parkeringsplassene og sportsboder er organisert som bruksretter til den enkelte boligseksjon. Bruksrettene er ikke tinglyst. Garasjekjeller og sportsboder er en del av sameiets fellesareal.

5-4 Overdragelse og utleie av garasjeplasser og sportsboder

Parkeringsplasser og boder som seksjonene har bruksrett til kan bare selges sammen med salg av boligseksjon, *eller parkeringsplass* kan selges som individuelt salg uten boligseksjon til annen seksjonseier i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to parkeringsplasser i ett og samme eierseksjonssameie.

Utleie av parkeringsplasser og sportsboder kan finne sted etter skriftlig varsling til styret. Slik utleie kan bare skje til andre seksjonseiere innenfor sameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

5-5 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjekjeller.

Kostnadene til vedlikehold og drift av garasjekjeller ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader, og fordeles i h.h. til punkt 9.1. De samlede kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på seksjonene med 75% på parkeringen og 25% på bodene.

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass, jfr, eierseksjonslovens bestemmelser. 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.

(2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(4) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon mv. kan fastsettes i sameiets ordensregler.

(5) Dersom en seksjonseier med behov for HC-plass må bytte parkeringsplass, må seksjonseieren som utløser byttet sørge for at begge parkeringsplasser har montert samme ekstrautstyr, f.eks., ferdig montert installasjon for lading av el-bil.

(6) 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.

5-7 Ladepunkt for el-bil

Garasjekjeller har infrastruktur og opplegg for el-bil. Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass med ladeuttak betaler en fastsatt sum for ladeboks som inkluderer grunninvestering. Prisen fastsettes av styret.

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

Betaling for ladestrøm er organisert med ekstern administrator hvor den enkelte betaler for lading direkte fra egen konto.

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:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) 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 som vegger, 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.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom:

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, sportsboder, parkeringsplasser mv)

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens sportsboder i sameiets fellesareal, andre utvendige boder, balkonger, terrasser o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens bruks eller primærareal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og kapittel 9.

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49.

Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg

mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc. Se nærmere beskrivelse i vedtektenes punkt 8-2 til og med punkt 8-9.

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendige tilleggsarealer

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr eierseksjonsloven 26, se punkt 8-12 nedenfor.

(5) Alle produkter og tekniske installasjoner som utbygger skriftlig har tilbudt å levere som tilvalg i forbindelse med sin leveranse til kjøper, er å regne som godkjente løsninger. Disse produkter og tekniske installasjoner er videre å regne som en bindende løsninger for seksjonseier ved endringer av bygning og tomt etter overtagelse/innflytting. Alle slike endringer skal allikevel meldes til styret.

8-2 Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrasseplattinger.

Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier
Det er seksjonseier som har vedlikeholdsansvaret for installerte solscreens.

Alle solscreens skal ha lik farge og utforming som den eksisterende, opplyst i FDV-dokumentasjon. Annen type utvendig solskjerming er ikke tillatt.

8-3 Retningslinjer for frittstående skjerming på terrasse

Det er ikke tillatt å oppføre frittstående skjerming på terrasse/balkong. Dette av hensyn til utsikt for omliggende seksjoner, samt eiendommens fasadeuttrykk.

8-4 Retningslinjer i forbindelse med frosting av glass på terrasser/balkonger.

Det er ikke tillatt å froste glass på terrasser/balkonger. Dette av hensyn til eiendommens fasadeuttrykk.

8-5 Retningslinjer for innglassing av terrasse/balkong

Følgende prosedyre skal følges før innglassing av balkonger kan påbegynnes:
1. Sameiet styre informeres
2. Navn på tiltakshaver med lelighetsnummer (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) Fasade tegning fra autorisert arkitekt.
C) Innhenter pris på brannsikring. Kun tåkeanlegg tilknyttet eksisterende føringer som allerede er installert i alle leiligheter godtas.
D) Søknad sendes 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 installasjonen starter.

8-6 Retningslinjer for installasjon/montering av varmepumper i tilknytning til de enkelte boligseksjoner i sameiet.

Det er ikke tillatt å installere/montere varmepumper i tilknytning til de enkelte boligseksjoner

8-7 Retningslinjer for installasjon/montering av parabol

Det er ikke tillatt å installere/montere parabol i tilknytning til de enkelte boligseksjoner.

8-8 Retningslinjer for montering av pergola.

Det er ikke tillatt med installering/montering av pergola på balkonger/terrasser.

8-9 Vilkår ved et samtykke

(1) Samtykke i h-h-til vedtektenes 8-1 til å gjennomføre endringer som angitt gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, faste innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke, får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

(iii) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iv) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(v) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(vi) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vii) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(viii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(ix) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leietager, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

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

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre ih.h. til kapittel 6, herunder tilretteleggelse for adkomst.

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

Dette gjelder også de og remontering av tiltak (installasjoner/utstyr) tidligere seksjonseiere har montert.

(xii) Seksjonseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr. punkt 2-1 (3) og kapittel 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-11 Gjennomførte forandringer

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

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 8-9 ovenfor.

8-12 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 7-2 med følgende tilleggsvilkår:

(1) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(2) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(3) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

9-2 Betaling av felleskostnader

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 og takterrasser 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, fordels 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.

Seksjoner med både parkeringsplass og bod betaler fra og med overtagelsesdato kr.200,- 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.

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.

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD.

10-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

(1) 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styremedlem og styreleder kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

11-3-1 Spesielt om fjernvarme

Tårn 4 og 5 har felles sprinklerrom med Tårn 6-8. Det er avtalt at sameiene deler kostnadene med fjernvarme mellom seg med 50% til Tårn 4 og 5 og 50% til Tårn 6-8. Styreleder Tårn 4 og 5 Boligsameie avviser faktura i portalen med påskrift om at denne skal deles som nevnt over. Vbbl sørger for at dette blir gjort.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11-5 Inhabilitet
(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11-6 Representasjon og fullmakt
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. VALGKOMITE

1. Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer.
Valgkomitéen bør så langt som mulig utgjøre et representativt utvalg av sameiets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i
valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av årsmøtet.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles sameiets styre.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig, er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Styret i sameiet plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes årsmøte der det skal foretas
valg til tillitsverv.
7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie som er på valg, både i styret og i valgkomitéen.
9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare, og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. Valgkomitéen skal ved sitt forslag til kandidater, så langt det er mulig, innstille kandidater slik at det er en bredde i styrets kompetansefelt. Det skal også tas hensyn til at det skal være kontinuitet i styret, samtidig som det skal være rullering slik at flest mulig av sameiets medlemmer som ønsker det, og er kvalifisert til det, kan få sin periode i styret.
10. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinært årsmøte, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til årsmøtet.

11. Årsmøtet kan fremme forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
12. Valgkomiteens leder eller årsmøtets valgte møteleder redegjør for innstillingen på årsmøtet. Årsmøtets valgte møteleder styrer den
påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
13. Endringer i denne instruks må fremmes for, og godkjennes av, årsmøtet.

13. ÅRSMØTET

13-1 Myndighet
Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

13-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet..

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

13-3 Innkalling til årsmøte
Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2, 1. avsnitt.

13-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle årsmelding fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsmelding fra styret, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i

innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

13-5 Hvem kan delta på årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

13-6 Møteledelse og protokoll.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

13-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.
I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

13-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene.

13-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedel av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

13-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om :

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

13-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

13-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

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



Rosenvinge
Tårn 4 og 5 Boligsameie

Rosenvinge Park
den grønne boligparken

ORDENSREGLER FOR ROSENVINGE TÅRN 4 OG 5 BOLIGSAMEIE

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 avtrekksvifte med bryter i teknisk rom 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 barn har tilsyn ved opphold på felles takterrasse.

- 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.

Fellesarealer 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.

Det er ikke anledning til å hensette egne (private) møbler på takterrassen. Etter bruk skal solstoler, bord, parasoller og annet tas med ned til egen leilighet/bod. Det lille bodrommet på taket er ikke ment å være lagringsrom for beboernes møbler og skal derfor ikke benyttes til slikt formål.

All bruk av fyrverkeri og stjerneskudd på takterrassen er forbudt.

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

Beboerne oppfordres også til ikke å gå over gressplen. Dette gjelder særskilt gressplenen mellom tårn 4 og 5 og som fører ned til Skanemtomta.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal skje i parkeringskjeller. Her er fartsgrensen 10 km/t. Denne skal respekteres.
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.

Det bes om at hundeeiere ikke lar hunden urinere/markere ved inngangspartiene til Tårn 4 og 5 samt på sameiets takterrasser. Hundeeierne bes om å sparke snø over urinen om det likevel urineres ved inngangspartiene.

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 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Dato: Torsdag 27.02.2025

Klokken: 19:00

Sted: Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag

NB! DET BLIR ET KORT BEBOERMØTE ETTER AVHOLDT ÅRSMØTE.

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 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkommen sak fra styret - Vedtektsendring, krever 2/3 flertall

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 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 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkommen sak fra styret - Vedtektsendring, krever 2/3 flertall

Forslag fra styret til vedtektsendring gjeldende punkt 5-4 som i *dag* er formulert slik:

5-4 Overdragelse og utleie av garasjeplasser og sportsboder

Parkeringsplasser og boder som seksjonene har bruksrett til kan bare selges sammen med salg av boligseksjon. Utleie av parkeringsplasser og sportsboder kan finne sted etter skriftlig varsling til styret. Slik utleie kan bare skje til andre seksjonseiere innenfor sameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Styret vil på årsmøtet fremme forslag om at vedtektene pkt. 5-4 får en tilføyelse som dette:

Parkeringsplasser og boder som seksjonene har bruksrett til kan bare selges sammen med salg av boligseksjon, eller *parkeringsplass* kan selges som individuelt salg uten boligseksjon til annen seksjonseier i sameiet.

Begrunnelsen er at en slik tilleggsformulering gjør det mulig for at en annen beboer som i dag ikke har parkeringsplass i sameiet (10 boligseksjoner har ingen parkeringsplass), eller andre som ønsker 1 plass til, kan få anledning til å erverve slik bruksrett. Samtidig unngår man å «tvinge» beboere som fortsatt ønsker å bo på Rosenvinge til å flytte, men som kanskje å frigjøre kapital dersom man ikke lengre har behov for sin parkeringsplass.

Hele pkt 5-4 vil da bli stående slik i vedtektene:

Parkeringsplasser og boder som seksjonene har bruksrett til kan bare selges sammen med salg av boligseksjon, eller *parkeringsplass* kan selges som individuelt salg uten boligseksjon til annen seksjonseier i sameiet. Utleie av parkeringsplasser og sportsboder kan finne sted etter skriftlig varsling til styret. Slik utleie kan bare skje til andre seksjonseiere innenfor sameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Forslag til vedtak: Som beskrevet ovenfor

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2024 er: Styremedlemmer Marius Kristiansen og Tor Ivar Nickelsen.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat; Jon Vidar Steinsvik

Se for øvrig vedlegg fra valgkomiteen.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Sissel Erichsen og Bianca Copae gjenvelges som styremedlemmer.

Se for øvrig vedlegg fra valgkomiteen.

6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Liv Moberg, Terje Størkersen og Trond Rasmussen

Se for øvrig vedlegg fra valgkomiteen.

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 11.02.2025

Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Petter Hagmann, Valgt fra 21.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Bianca Copae, Valgt fra 21.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Sissel Erichsen, Valgt fra 21.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Marius Kristiansen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Tor Ivar Nickelsen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Ingen varamedlemmer.

Endringer i styret i siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt onsdag 20.03.2024.

Det har ikke vært endringer siden da.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder, Petter Hagmann

Styremedlem, Bianca Copae

Styremedlem, Sissel Erichsen

Andre komiteer:

Valgkomiteen består av Trond Rasmussen, Terje Størkersen og Elsa Røthe Bøen.

Ca 10 personer ønsker å glasse inn balkongen. Dette er en prosess som har pågått i hele 2024. Styret har i utgangspunktet ikke noe med dette å gjøre, men vi har til tider vært behjelpelig med prosessen. At det tar lang tid skyldes Moss Kommune som har lang saksbehandlingstid.

I park-komiteen møter Petter Hagmann og Tor Nickelsen. Dette er et realsameie med navn Realsameiet Rosenvinge Park. Her møtes styrelederne fra alle Tårn i Parken. Hva styret i Parken har gjort i 2024 er beskrevet i årsrapporten under "saker som styret har jobbet med"

En gruppe frivillige steller bed og planter som nødvendig på begge tak. Disse kontakter styret når det er nødvendig med diverse innkjøp.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 4

Antall behandlede saker i perioden: 35

Dette er en nedgang både i styremøter og antall saker i forhold til i fjor. Dette skyldes i hovedsak at vi har fått til bedre rutiner med saksbehandling og at det ikke er så mange saker å ta tak i.

I tillegg er styret tilgjengelig både på e-post og tlf. Mye kan løses her.

Andre møter som er avholdt

Petter Hagmann har deltatt på seminar i Strømstad sammen med andre styreledere og styremedlemmer fra Realsameiet.

Arbeidet i parken og møtene der er omtalt under "saker som styret har jobbet med"

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 70 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 925872156, og ligger i Moss kommune.

Rosenvinge Tårn 4 og 5 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 4 og 5 Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

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 4 og 5 Boligsameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie i 2024:

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

Vi har verken vaktmester eller andre fast tilsette.

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr. Disse blir kontrollerte hver måned.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden årsmøtet onsdag 20.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Antall styremøter har gått ned fra 7 til 4 i 2024. Styret holder tett kontakt både pr tlf og ikke minst e-post. Vi har også kommet dit hvor ting går «litt av seg selv» Her er HMS-hjulet vi bruker til god støtte når det gjelder å følge opp vedlikehold og serviceavtaler.

Det har blitt sendt ut 16 informasjonsskriv fra styret.

Januar 2024 var svært kald. Temperaturen i garasjen sank fra ca 10 grader til ca 3 grader. Det var overhengende fare for frost. En grunn var den langvarige svært kalde nordavinden som strømmet inn i garasjen. Styret fant det derfor helt nødvendig å stenge tilførselen av «friskluft» inn i garasjen ved å blende av gittervinduene med glassplast fra Biltema. Vi måtte for enhver pris unngå frost i garasjen grunnet sprinkler etc. Et godt eksempel på at her trenger vi ikke et styremøte, kun enighet via tlf eller e-post.

Det var mye snø i fjor, og beboerne ble minnet på at det er utplassert strøkasser ved portnerboligen og ved nedkjøringen til Tårn 4 og 5. Det er kjøpt inn utstyr til å strø med foran inngangspartiene, men det henstilles om at man strør med moderate mengder siden singelen kan kiles fast i heisedørene.

Brannvesenet har blitt strengere i forhold til at den som utløser alarmen må selv bekoste unødvendige utrykninger. En utrykning koster ca. 6000 kroner. For å gjøre beboerne oppmerksom på dette, har styret halvårlige repetisjonskurs i bruk av avstillerpaneler. Det ble understreket fra styrets side overfor de som leier ut, at det er de som er ansvarlige for å lære opp leieboeren. Det er viktig å gjøre seg kjent med hvor avstiller panelene er plassert. Det ble laget en enkel skjematisk fremstilling hvordan brannpanelet virker. Beboere blir minnet på å sjekke brannslukningsapparat hver 6. måned.

Garasjen ble rengjort den 6. mai. Etter en anbudsrunde var det Alna Renhold som fikk oppdraget denne gang. De gjorde en god jobb, og vil bli kontaktet i 2025.

Den 4. juni var det en brann/evakueringsøvelse. Vi samarbeider med Brann Øst, setter alarmen i stand by, og utløser alarmen manuelt. Etter evakueringen var det enkel servering i form av pølser og mineralvann ved siden av peisestuen. Vi hadde også en repetisjon i bruk av avstillerpaneler samt informasjon i sprinklerrom i hvordan man stenger vanntilførselen for de som ønsket dette. Dette siste med tanke på utilsiktet utløsning av sprinkler i bod/garasje.

I begynnelsen av april hadde vi en alvorlig hendelse i garasjen hvor høy fart var involvert. Etter denne hendelsen kjøpte vi fartsskilt som viser fartsgrense 10 km/t, samt oppslag på garasjedører hvor man blir minnet på fartsgrensen og at man blir oppfordret til å ta hensyn. Det KAN være barn som ferdes i garasjen. Vi gjorde dette i samarbeid med Tårn 6-8.

Styret har gått til innkjøp av en høytrykksspyler med diverse tilbehør. Bakgrunnen var at granitt-steinene i uterommet mellom Tårn 4 og 5 begynte å få et grønnskjær. Med bruk av kraftvask og høytrykksspyling ble det bra igjen. Om noen ønsker å låne utstyret kan de ta kontakt med styreleder. Det kan jo være litt grønske på innsiden av steinene i 1. etg også. Dette blir nok en årlig innsats slik at å kjøpe eget utstyr lønner seg på kort sikt.

Det ble etablert en gruppe som skulle ta seg av skjøtsel på takterrassene på Tårn 4 og 5. Dette settes stor pris på fra styrets side, og resultatet er bra. Arbeidsgruppen rapporterer til styret.

Det ble oppdaget skjeggkre i et par leiligheter. Styret måtte derfor i samarbeid med VBBL og forsikringen sanere alle leiligheter for skjeggkre. Styret utarbeidet en tidsplan 11. og 12. september for alle leiligheter slik at det ble enkelt å gjennomføre. Det gikk etter planen og beboerne fikk skryt for god medvirkning. Rentokil stod for selve jobben.

I august leide vi to kontainere. På denne måten kan man bli kvitt ekstraavfall. Beboerne slapp å kjøre til Solgård Skog for å kaste søppel man ikke kan kaste her. Dette ble tatt godt imot, og begge kontainerne ble så godt som fulle.

Vi er så heldige å bo nær Actic treningssenter. Den 10. september var det åpen dag med gode tilbud til oss som bor her. Vi som bor i Rosenvinge Park får 25% rabatt mot en bindingstid på 12 måneder. Da får vi også tilgang til basseng og gruppetimer med instruktør. Det kan også nevnes at medlemmer får rabatt hos Standard Sport ved fremvisning av ACTIC-kortet.

En gjenganger i lang tid har vært vanndammen ved nedkjøring til garasjen. Styret i parken har jobbet med denne saken lenge. Vi har hyret inn Storm VVS og avtalt graving slik at dette skulle gå riktig for seg. Storm VVS har søkt om å benytte den kummen som kommunen har foreslått selv. Da søknaden kom inn til kommunen ble den avslått! Etter nok en runde hos kommunen fikk vi godkjennelse, og gravearbeidene ble påbegynt den 18. desember. Alt gikk etter planen. Eventuelle setningsskader blir tatt til våren. Da vil vinterasfalten bli byttet ut med vanlig asfalt.

Filter til Flexit-anlegget ble kjøpt inn og byttet i alle leiligheter. Styret har gått over til originalt Flexit filter. Dette siden Flexit er i en prosess hvor de etter hvert kun vil godta originale filter om det skulle bli snakk om en reklamasjonssak. Vi har inngått en 5-års avtale og har fått en god pris.

Hele høsten var vi plaget av en inntrenger. Vedkommende har kommet inn i flere tårn og griset til der hvor han har oppholdt seg. Han benytter seg av både inngangsdører og garasjeporter. Siden dette er en gjenganger, har vi politianmeldt vedkommende. Han er en «kjenning» av politiet. Vi fikk senere utstedt et besøksforbud. Dette henger fremdeles på oppslagstavlene. En påminnelse ble sendt ut til beboerne: Ikke kjør eller gå før dere har sett at porten går ned eller døren lukker seg. Det samme gjelder pengeinnsamlere: Ikke slipp de inn. Gå heller ned i gangen til de om du ønsker å gi penger.

Når det gjelder parken:

Styrelederne i alle Tårn pluss Tor Nickelsen møters jevnlig for å diskutere planer og tiltak i parken. Styret mener vi er på rett vei mot en park som beboerne kan være stolte av. For 2024 hadde vi et budsjett på drift av parken med 1,2 mill. Tårn 4 og 5 skal dekke 25,36% av denne summen. Dette inkluderer blant annet snøbrøyting, strøing, gressklipping, raking, vanning, feiing samt vanlig vedlikehold av bed og planter/stauder. I felleskostnadene er andelen hver leilighet betaler økt til 392 kroner pr. mnd. Bakgrunnen er at prisene har steget, oppgavene har blitt flere og at vi har overtatt Peisestue og Portnerbolig som må vedlikeholdes. Vi, det vil si styret i Realsameiet Rosenvinge Park, må prioritere hardt hva vi ønsker å gjøre fremover.

Realsameiet Rosenvinge Park har avviklet 11 styremøter og behandlet 53 saker. I tillegg har det vært en rekke arbeidsmøter og befaringer.

2024 var det første hele driftsåret for Realsameiet Rosenvinge park.

Det har vært gjennomført en gjennomgang av alle drifts og vedlikeholdsavtaler. Sommerdrift er i hovedsak utført av SL Stenlegging og vinterskjøtsel er utført av Moss snøryddingskompani.

Vanningsanlegget har blitt oppgradert.

Arborist har utført beskjæring av trær samt sikret det store sentraltreet i parken.

3 søppelkasser med tekst er utplassert.

Det er lagt ned ett sluk i Rosenvinges vei ved T4.

Det er bestilt inn eget HMS system for parken i samarbeid med VBBL. Dette

gjennomføres i 2025.

Det er innhentet anbud for oppgradering av inngangsparti i peisestue. Dette ønskes gjennomført i 2025.

Det er i igangsatt arbeid med ett nytt bookingsystem for peisestue og gjesteleilighet. Dette gjøres i samarbeid med VBBL. Det vil bli en løsning via VBBL portal og beboers egne sider i portalen. Vi planlegger å sette dette systemet i drift i løpet av 2025.

Økonomien i parken er i bedring, men det vil ta noen år å opparbeide en god egenkapital.

Siden årsmøtet onsdag 20.03.2024 har Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie utført følgende vedlikehold:

- Foreløpig er bygningsmassen såpass ny at vi ikke har begynt med vanlig vedlikehold slik som f.eks. maling av overflater. Vedlikehold frem til nå har bestått i å følge opp alle avtaler vi har inngått for på den måten å sikre daglig drift på en god og forsvarlig måte.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie i 2025:

Siden Tårn 4 og 5 er kun 4 år gamle, har vi ennå ikke begynt med vanlig utvendig og innvendig vedlikehold. Unntaket er enkelte flater som slites ekstra. Her setter vi inn nødvendige tiltak. (feks dør inn til sykkelbod) Men styret er helt klar på at vi må sette av midler til fremtidig vedlikehold.
Dog har vi en rekke serviceavtaler. Blant annet heis, sprinkler, røykventilasjon, brann, elanlegg, filterskift, og kontroll av ladestruktur for elbil blir utført med bestemte intervaller. Styret følger opp serviceavtalene slik at vi til enhver tid prøver å få til en god avtale når det gjelder kvalitet og pris.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie i 2025:

Styret har ingen umiddelbare planer om nyanskaffelser.

HMS arbeid i året som har gått

- Styret bruker Bevarhms.no i samarbeid med VBBL

  Ved å bruke dette systemet har vi til enhver tid oversikt over hvilke oppfølginger som er nødvendige. Dette hjelper oss til å vise når det er nødvendig med vedlikehold.

  Følgende HMS tiltak har blitt utført:

  -Det har blitt utført kontroll av fellesarealer med tanke på brannslanger og pulverapparater.
  -For å tilfredsstille krav til å føre tilsyn med fellesarealer og bygningene i boligselskapet utføres blant annet egenkontroll. Dette gjøres hver 6. måned.
  -Årlig kontroll av låsesystemer via Lexow
  -Kontroll av sprinkler, varme og sanitær blir utført hvert år
  -Røykventilasjonsluker har blitt kontrollert
  -Vi hadde en evakueringsøvelse i juni
  -Det har blitt utført en årlig HMS gjennomgang i samarbeid med VBBL
  -Årlig kontroll har blitt utført på lekeplasser
  -Filterskift har blitt utført. Sameiet tar kostnaden for et skift i året. De som ønsker filterskift i året ordner dette selv.
  -Årlig risikovurdering har blitt utført i samarbeid med VBBL.(Det skal finnes en

risikovurdering innen helse, miljø og sikkerhet for boligselskapet. Dette er en oversikt over hva som kan gå galt, sannsynligheten for at det skjer, konsekvensen dersom det skjer og informasjon om eksisterende tiltak og forslag til eventuelle nye tiltak. En slik oversikt gir et samlet bilde og nyttig informasjon av HMS-situasjonen i boligselskapet. Vurderingen skal holdes oppdatert.)
-Det har blitt utført årlig inspeksjon av brannalarm og nødlys
-Ladestruktur for elbil har blitt kontrollert
-Heiskontroll blir utført hver 3. måned. I tillegg blir heisene kontrollert av Norsk Heiskontroll hvert annet år, nå sist i desember 2024. Dette er vi pålagt.

De ovenfor nevnte kontroller har blitt utført av selskaper/personer som er sertifiserte for dette. I tillegg har styret månedlige oppgaver som består i å kontrollere garasjeport, kontroll av takterrasse, kontrollere lekeplasser samt kontrollere/se over sprinkler i garasje.

Økonomi:

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Sameiet har en sunn økonomi og har gjennom 2024 fulgt opp kostnadsutviklingen i sameiet, med tilhørende justeringer av felleskostnader for å sikre sunn drift og nødvendig overskudd for fremtidig vedlikehold.
- Årsresultatet er positivt med 639.347,- som overføres til egenkapitalen i sameiet.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Styret har gjennomgått budsjettene i detalj for 2025, og har estimert kostnadsøkninger for de fleste poster.
- Dette reflekteres i økte felleskostnader, som skal hensynta kostnadsveksten.
- Styret har avtalt at felleskostnadene skal gjennomgås og kvalitetssikres ila februar/mars for å sikre at nødvendige kostnadsøkninger er hensyntatt når bla. kommunale avgifter for 2025 er vedtatt i kommunen.

Styret i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.02.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		3 499 890	3 027 264	3 378 056	3 917 772
Andre driftsinntekter	1	219 033	475 609	152 400	80 400
SUM INNTEKTER		**3 718 923**	**3 502 873**	**3 530 456**	**3 998 172**
KOSTNADER					
Styrehonorar		120 000	105 000	120 000	135 000
Arbeidsgiveravgift		16 920	14 805	16 920	19 035
Strøm		171 229	211 479	150 000	150 000
Renhold		103 914	98 387	110 000	125 000
Vedlikehold bygg		216 698	132 254	350 000	400 000
Vedlikehold VVS		121 094	0	37 500	115 000
Vedlikehold elektro		153 914	104 480	100 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg		18 813	108 867	0	0
Vedlikehold garasje		0	0	80 000	80 000
Revisjonshonorar	0	18 000	12 500	15 000	20 000
Forretningsførerhonorar		151 596	144 378	151 594	157 568
Andre konsulenttjenester		0	297 966	0	0
Telefon		1 676	1 484	2 000	2 000
Årsavgift TV/Internett		227 497	213 364	235 000	250 000
Forsikringer		189 381	161 043	169 000	224 500
Kommunale avgifter		676 667	477 160	570 000	750 000
Andre driftskostnader		44 044	46 874	45 000	50 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		0	0	1 355	1 355
Kostnader oppvarming/serviceavtale		617 142	707 938	850 000	850 000
Andel felleskostnader		301 001	731 817	302 400	329 616
SUM KOSTNADER		**3 149 584**	**3 569 796**	**3 305 769**	**3 809 074**
DRIFTSRESULTAT		**569 339**	**-66 923**	**224 687**	**189 098**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		53 015	34 783	20 000	25 000
Utbytte Gjensidige		16 992	15 097	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**70 007**	**49 880**	**20 000**	**25 000**
ÅRSRESULTAT		**639 347**	**-17 043**	**244 687**	**214 098**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	-17 043	0	0
SUM OVERFØRINGER		**639 347**	**-17 043**	**244 687**	**214 098**

BALANSE 2024 Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	1 779	5 671
Andre fordringer	71 425	0
Andre restanser	35	0
Andre fordringer	265 742	235 019
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	2 281 571	1 738 923
SUM OMLØPSMIDLER	**2 620 552**	**1 979 613**
SUM EIENDELER	**2 620 552**	**1 979 613**

BALANSE 2024 Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 195 431	1 195 431
Årets resultat	639 347	0
SUM EGENKAPITAL	**1 834 778**	**1 195 431**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	25 842	11 617
Leverandørgjeld	535 875	649 744
Annen kortsiktig gjeld	224 058	122 821
SUM KORTSIKTIG GJELD	**785 775**	**784 182**
SUM GJELD	**785 775**	**784 182**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**2 620 552**	**1 979 613**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Petter Hagmann Styreleder	Sissel Erichsen Styremedlem	Bianca Copae Styremedlem
Tor Ivar Nickelsen Styremedlem	Marius Kristiansen Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**1 195 431**	**1 212 474**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	639 347	-17 043
B. Årets endring disponible midler	**639 347**	**-17 043**
C. Disponible midler UB	**1 834 778**	**1 195 431**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	61 682	75 409
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	43 951	250 000
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	113 400	150 200
Sum	**-219 033**	**-475 609**

Resultat og balanse med noter for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Styreleder	Petter Hagmann (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Bianca Copae (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Sissel Erichsen (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Tor Ivar Nickelsen (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Marius Kristiansen (sign.)	06.02.2025

Til årsmøtet i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 10. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-10 15:14

This document package contains:

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

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

VEDLEGG FRA VALGKOMITE

Valgkomiteen har hatt diverse møter og dialog med beboere for å kunne få frem forslag til styrende organer i vårt sameie, Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie. Det har vært viktig for valgkomiteen bl.a. å sørge for at det er bredde i styrets kompetansefelt, at det er tatt hensyn til fordeling mellom kjønnene, og også at det må være kontinuitet i organene.

Valgkomiteen har da kommet frem til følgende forslag, og alle de foreslåtte har sagt seg villige til å påta seg tillitsvervene:

Valg av styreleder for 2 år

Jon Vidar Steinsvik velges som styreleder for 2 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Sissel Erichsen gjenvelges som styremedlem for 2 år

Bianca Copae gjenvelges som styremedlem for 2 år

Valg av valgkomite for 1 år

Liv Moberg, Terje Størkersen og Trond Rasmussen velges for 1 år

Moss 1. februar 2025

Valgkomiteen

Terje Størkersen (formann)	Elsa Røthe	Trond Rasmussen
Sign	Sign	Sign

FULLMAKT

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Rosenvinge tårn 4 og 5 Boligsameie

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på sameiets ordinære årsmøte 27.02.2025.

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 4 og 5 Boligsameie torsdag 27.02.2025 kl. 19:00 - Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 12

Fremlagte og godkjente fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 17

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: Olav Borch

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 120000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkommen sak fra styret - Vedtektsendring, krever 2/3 flertall

Forslag om å endre pkt 5-4 i sameiets vedtekter til følgende:

Parkeringsplasser og boder som seksjonene har bruksrett til kan bare selges sammen med salg av boligseksjon, eller *parkeringsplass* kan selges som individuelt salg uten boligseksjon til annen seksjonseier i sameiet. Utleie av parkeringsplasser og sportsboder kan finne sted etter skriftlig varsling til styret. Slik utleie kan bare skje til andre seksjonseiere innenfor sameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Det kom i tillegg et benkeforslag om å legge til følgende i forslaget : *Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to parkeringsplasser i ett og samme eierseksjonssameie.*

Vedtak:

Forslag til vedtak med tillegget ; *Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to parkeringsplasser i ett og samme eierseksjonssameie.*

Ble vedtatt enstemmig.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat; Jon Vidar Steinsvik

Vedtak:

Valgt ble: Jon Vidar Steinsvik

Styrets E-post: **rosenvingetarn4og5.bs@mittvbbl.no**

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater; Sissel Erichsen og Bianca Copae gjenvelges som styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Erichsen og Bianca Copae

6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater; Liv Moberg, Terje Størkersen og Trond Rasmussen

Vedtak:

Valgt ble: Liv Moberg, Terje Størkersen og Trond Rasmussen

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Olav Borch
Protokollvitne

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/2943/0/28
Adresse: Rosenvinges vei 32
Dato: 10.04.2025
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.: 20/19682-14- HMSI Dato: 10.12.2021

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1262/21

Rosenvinges vei 30 og 32 - 2/2943 - Ferdigattest - boligblokk

Tiltak:	boligblokk
Byggested:	Gbnr: 2/2943 Rosenvinges vei 30 og 32
Tiltakshaver:	Rosenvinge Park Felt 2a AS Postboks 90 1713 GRÅLUM
Ansvarlig søker:	Østavind Arkitekter AS Dronningens gate 30 1530 MOSS

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for boligblokk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	boligblokk	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Igangsettingstillatelse	702/20	07.08.2020
Midlertidig brukstillatelse	-	20.01.2021

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 02.11.2021, 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: bod er gjort om til WC i to leiligheter, hhv H203 og H303, se vedlegg.

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
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Gebyr
Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
110 Registreringspliktige tiltak		560	1	560	Rosenvinge Park Felt 2a AS
491 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c		5450	2	10900	Rosenvinge Park Felt 2a AS

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Hanne Marie Barriteau Siiri
Arkitekt tlf 47 78 34 75

Dokumenter vedlagt saken

Tittel	Dok.nummer	Dato
E01 A22-402 T4 - Plan 2. Etasje	404871	09.12.2021
E02 A22-403 T4 - Plan 3. Etasje	404872	09.12.2021

Mottakere:

Østavind Arkitekter AS	Dronningens gate 30	1530	MOSS

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Kjellerødveien 30	1580	Rygge
Rosenvinge Park Felt 2a AS	Postboks 90	1713	GRÅLUM

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. En 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.

KLAGEADRESSAT
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.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
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 statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
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.

Rett kopi bekreftes

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613204654
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920043127	ROSENVINGE PARK FELT 2A AS		Postboks 90, 1713 GRÅLUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	2	2943

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	2943	0	1	72 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	2	53 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	3	77 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	4	70 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	5	50 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	6	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	7	77 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	8	87 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	9	47 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	10	74 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	11	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	12	76 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	13	87 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	14	47 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	15	74 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	16	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	17	77 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	18	87 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	19	47 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr.: 3152904 Tinglyst: 09.10.2020
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	2943	0	20	74 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	21	53 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	22	97 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	23	98 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	24	99 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	25	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	26	97 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	27	98 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	28	99 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	29	53 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	30	97 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	31	97 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	32	99 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	33	53 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	34	97 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	35	98 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	36	99 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	37	75 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	38	86 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	39	47 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	40	69 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	41	40 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	42	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	43	77 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	44	87 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	45	47 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	46	74 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	47	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	48	76 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	49	87 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	50	47 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	51	74 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	52	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	2943	0	53	77 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	54	87 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	55	47 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	56	74 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	57	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	58	97 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	59	98 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	60	85 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	61	57 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	62	97 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	63	98 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	64	95 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	65	76 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	66	113 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	67	157 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	68	77 / 5457	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	2943	0	69	113 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	2	2943	0	70	157 / 5457	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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 2A AS	920043127	post@betongbygg.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 90	1713	Grålum	69102160

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss kommune	2	2943	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920043127	Rosenvinge Park Felt 2A 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

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

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

S.nr	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
1	B	72		13	B	87		25	B	57		37	B	75		49	B	87	
2	B	53		14	B	47		26	B	97	B	38	B	86		50	B	47	
3	B	77		15	B	74		27	B	98		39	B	47		51	B	74	
4	B	70		16	B	57		28	B	99		40	B	69		52	B	57	
5	B	50		17	B	77	B	29	B	53		41	B	40		53	B	77	B
6	B	57		18	B	87		30	B	97	B	42	B	57		54	B	87	
7	B	77		19	B	47		31	B	97		43	B	77		55	B	47	
8	B	87		20	B	74		32	B	99		44	B	87		56	B	74	
9	B	47		21	B	53		33	B	53		45	B	47		57	B	57	
10	B	74		22	B	97	B	34	B	97	B	46	B	74		58	B	97	B
11	B	57		23	B	98		35	B	98		47	B	57		59	B	98	
12	B	76	B	24	B	99		36	B	99		48	B	76	B	60	B	85	
Sum tellere:		5457				**Nevner =**		5457											

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2020	

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
27.08.2020	

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) Samelets 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		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	2943	

Dato	Underskrift	Stempel
7/10-20		MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2020	

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

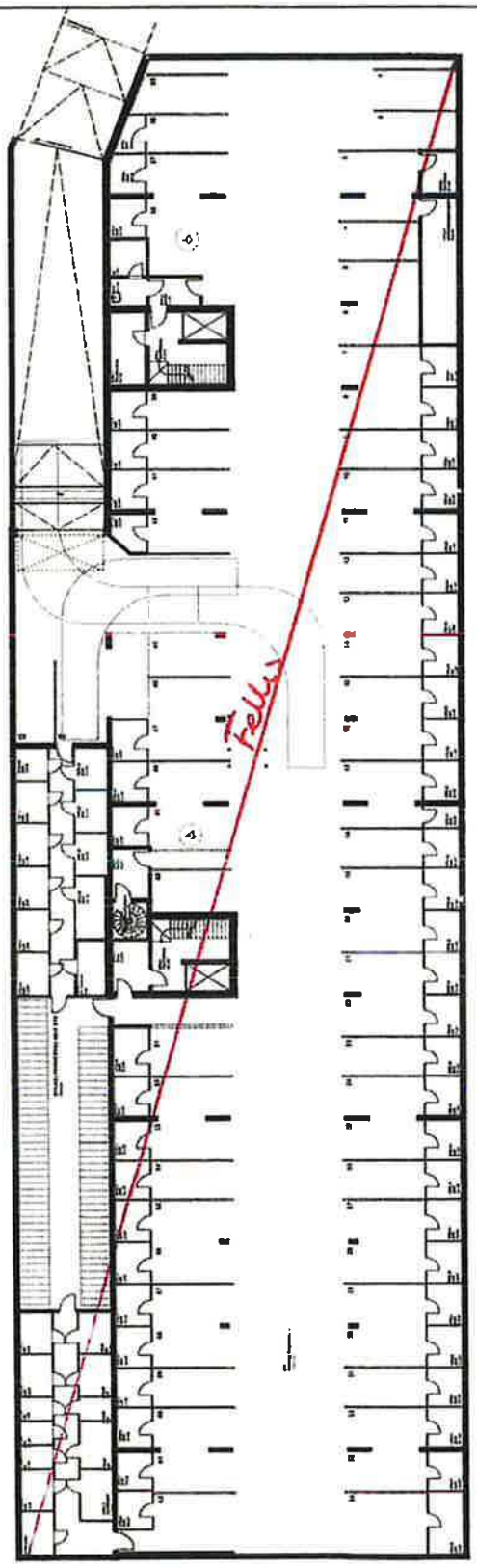
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

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

S.nr	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	57		85				109				133				157			
62	B	97	B	86				110				134				158			
63	B	98		87				111				135				159			
64	B	95		88				112				136				160			
65	B	76	B	89				113				137				161			
66	B	113		90				114				138				162			
67	B	157		91				115				139				163			
68	B	77	B	92				116				140				164			
69	B	113		93				117				141				165			
70	B	157		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:		5463				Nevner =		5463											

Dato	Innsenderens underskrift
19.02.2019	

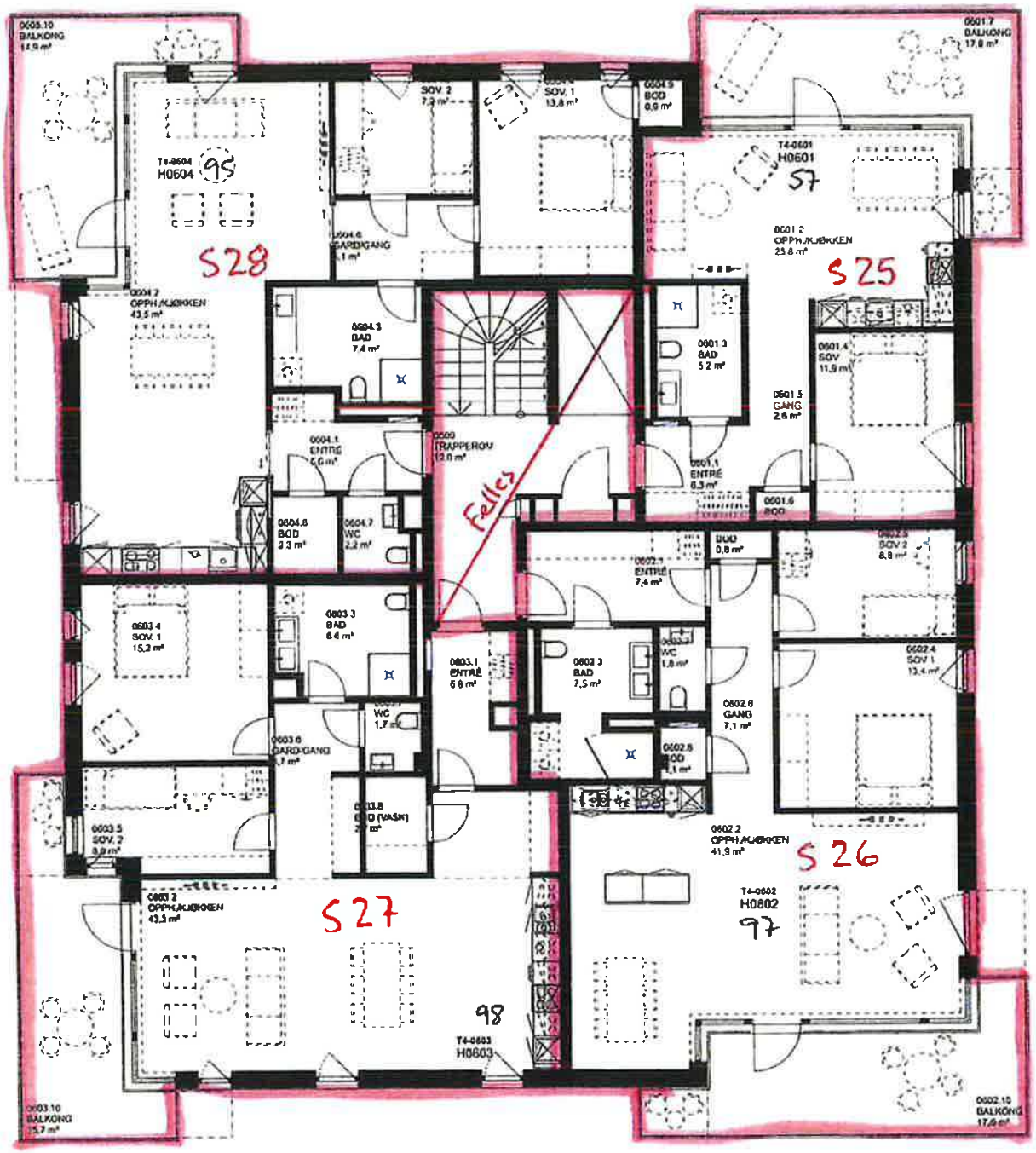
B-1



SEKSJONERINGSTEGNINGER

OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT: ROSENVINGE PARK FELT 2A	TEGN NR.: A26-101	REV:	SIGN: DB/SSH	
	TEGNING: Plan kjeller	MÅLESTOKK: 1:400	FORMAT: A4	PROSJ NR.: 117023	UTSKR. DATO: 12.06.20

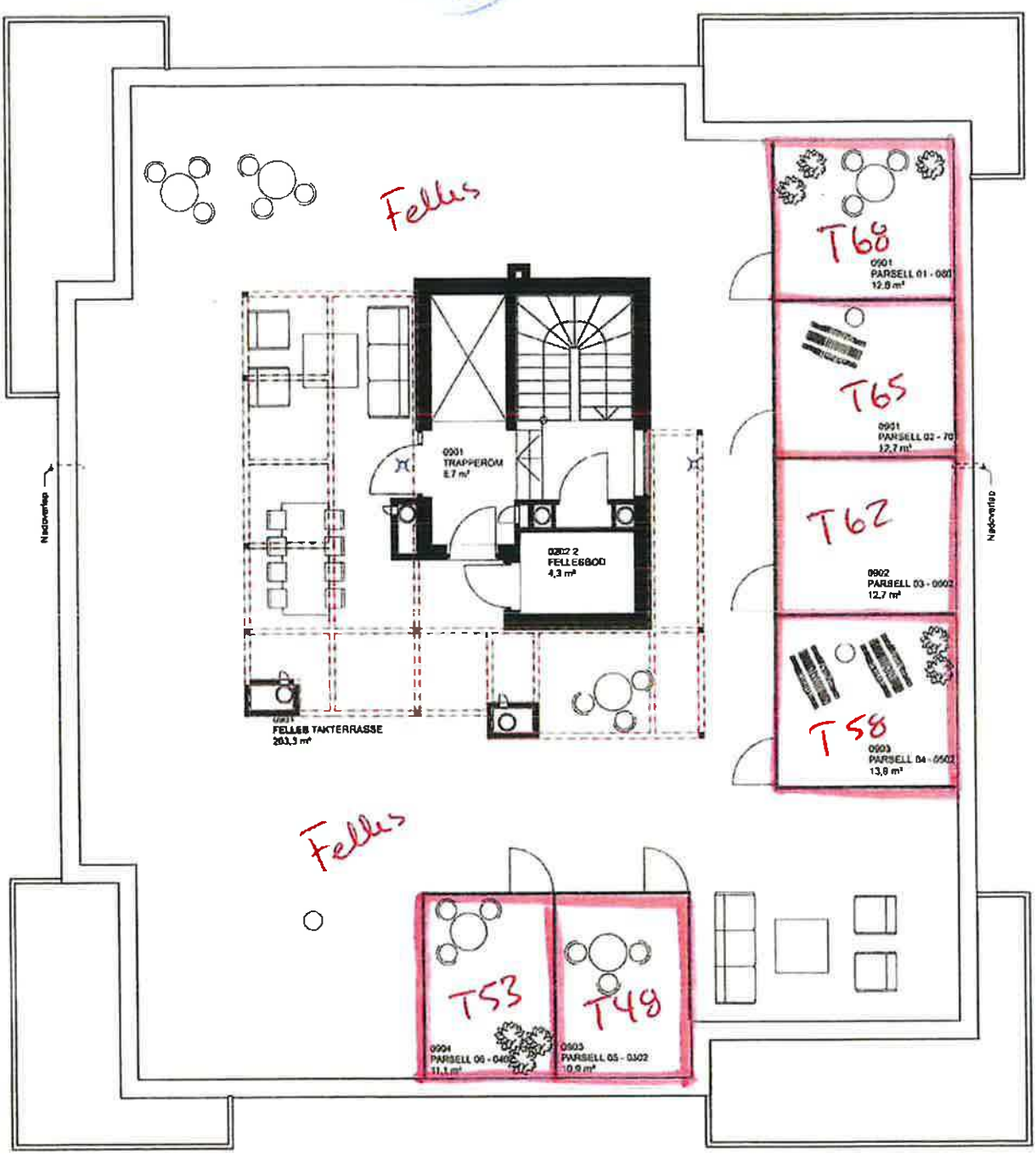
B-7



SEKSJONERINGSTEGNINGER

OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT: ROSENVINGE PARK FELT 2A	TEGN NR: A26-406	REV:	SIGN: DB/SSH	
	TEGNING: T4 - Plan 6. Etasje	MÅLESTOKK: 1:125	FORMAT: A4	PROSJ NR: 117023	UTSKR. DATO: 12.08.20

B-19



SEKSJONERINGSTEGNINGER

OSTAVIND ARKITEKTER	PROSJEKT: ROSENVINGE PARK FELT 2A	TEGN NR: A26-509	REV:	SIGN: DB/SSH	
	TEGNING: T5 - Plan Takterrasse	MÅLESTOKK: 1:125	FORMAT: A4	PROSJ NR: 117023	UTSKR DATO: 13.08.20


N
Målestokk 1:500
Moss kommune
32
20A
2/2943
30
22
28
2/2936
2/2929
26

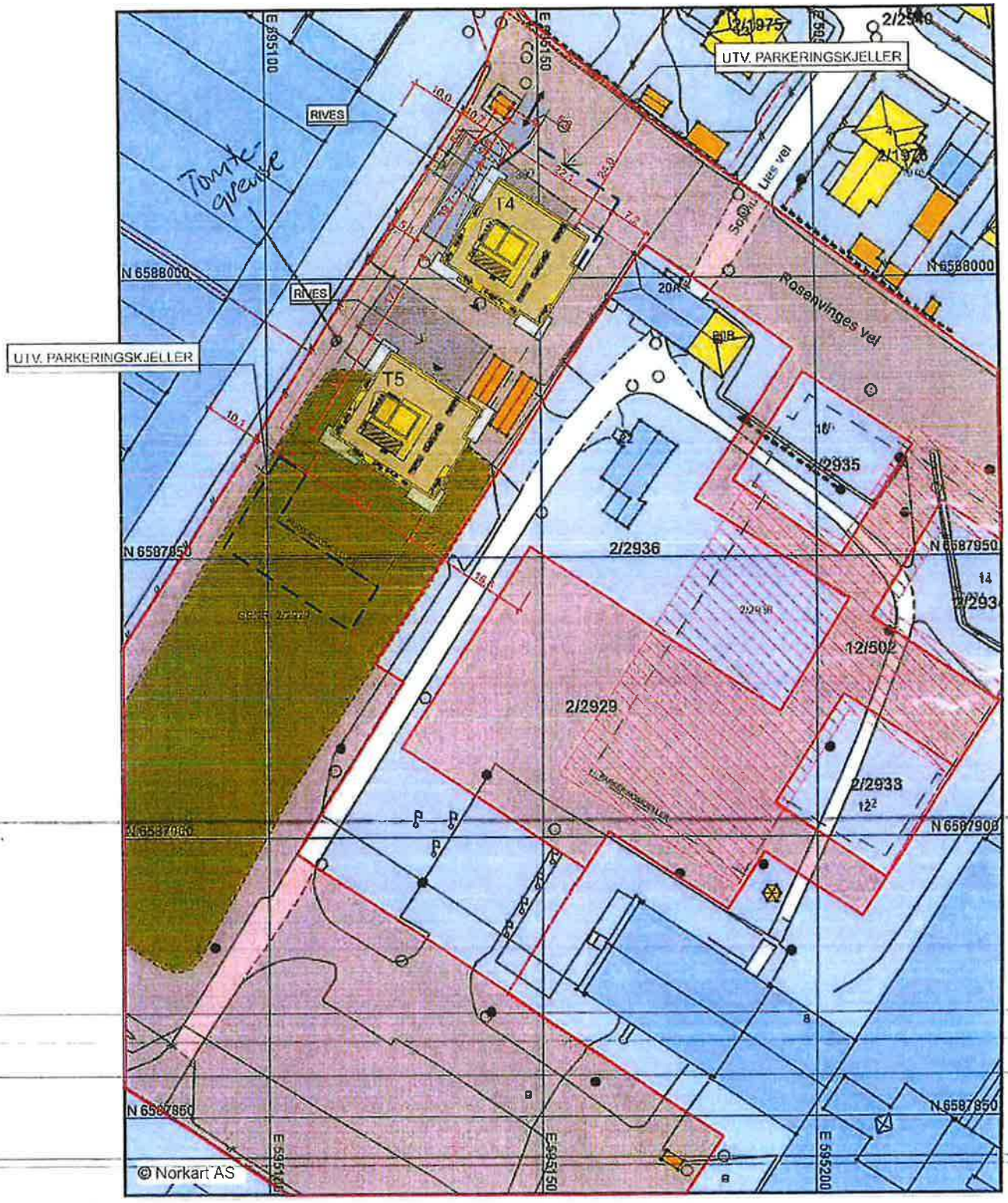
A

D01

N

1:1000

01.12.2017



Situasjonskartet kan ikke brukes som juridisk dokument mht. eiendomsgrenser. Det kan forekomme feil på kartet, bla. Gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger, kablor, kummer m.m. Ved prosjektering/anleggsarbeid må dette undersøkes nærmere.

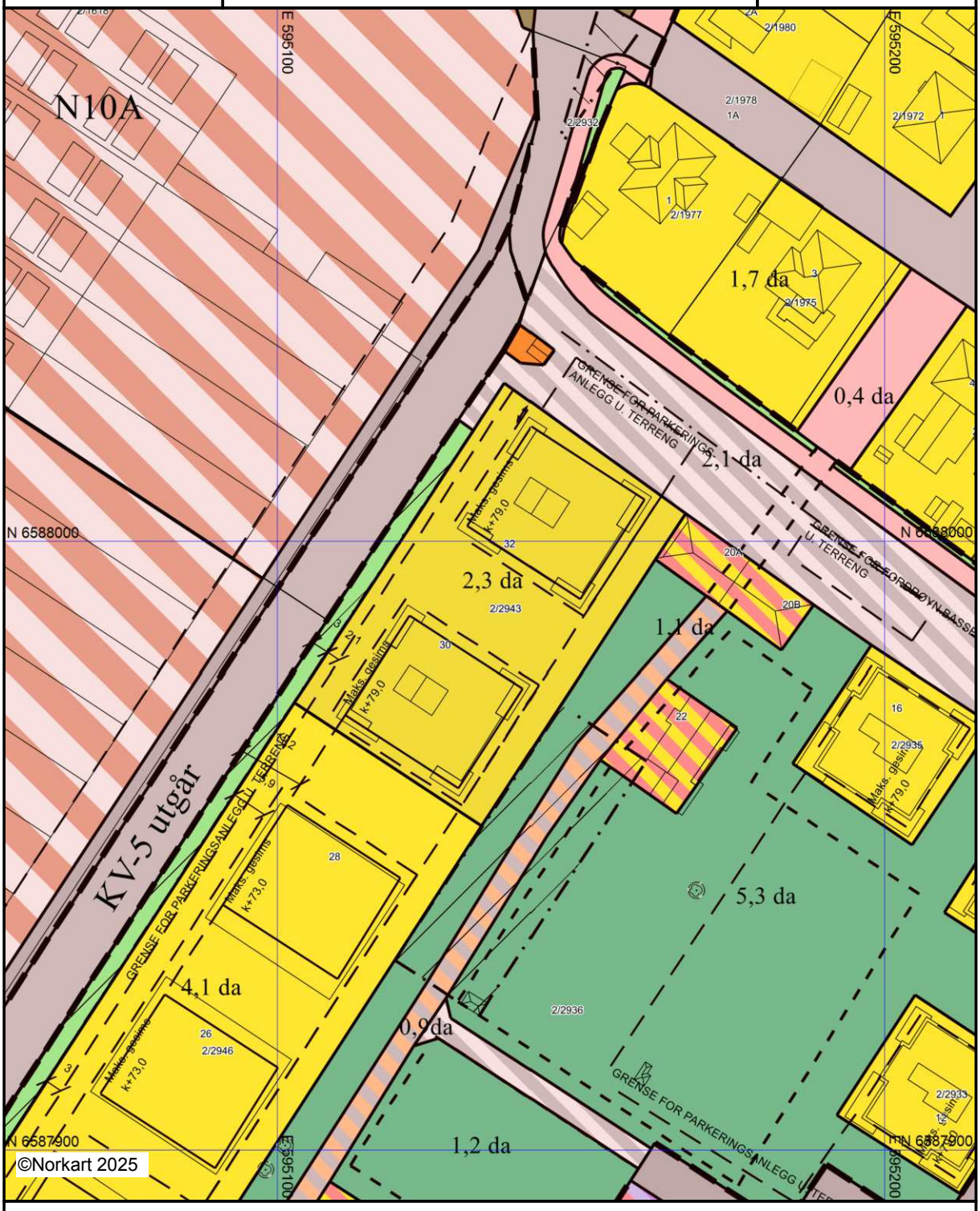
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2943/0/28
Adresse: Rosenvinges vei 32
Dato: 10.04.2025
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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Annet uteoppholdsareal
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenvinges vei 32
Postnr	1523
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	2943
Seksjonsnr.	28
Festenr.	0
Bygn. nr.	300673702
Bolignr.	H0604
Merkenr.	a7423e0e-5e88-4ff1-be76-e5c25c90423f
Dato.	12.03.2023
Innmeldt av	COWI v/ LINDA MARI SOLBERG



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	93
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenvinges vei 32
Postnr/Sted: 1523 MOSS
Bolignr: H0604
Dato: 12.03.2023 19:51:51
Energimerkenr: a7423e0e-5e88-4ff1-be76-e5c25c90423f

Gårdsnr: 2
Bruksnr: 2943
Seksjonsnr: 28
Festenr: 0
Bygningsnr: 300673702

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	93 m²
Oppvarmet luftvolum	257 m³
U-verdi for yttervegger	0.18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24.7 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68.1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.47 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.01.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.73 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.52
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.2.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
Navn person	LMSO

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24.2
Ventilasjonsvarme	5.9
Varmtvann	29.8
Vifter	4.2
Pumper	0.7
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	93.6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9,303 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99.71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6,146 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93.75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8,747 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3,751 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5,552 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9,303 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27.8 %

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 32, 1523 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2943, Snr. 28, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250091

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@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.
