



PRIVATMEGLEREN
MOSS

ROSENVINGES VEI 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Info fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Innkalling og saksdokumenter til årsmøte

Protokoll fra årsmøte

Ferdigattest

Servitutter

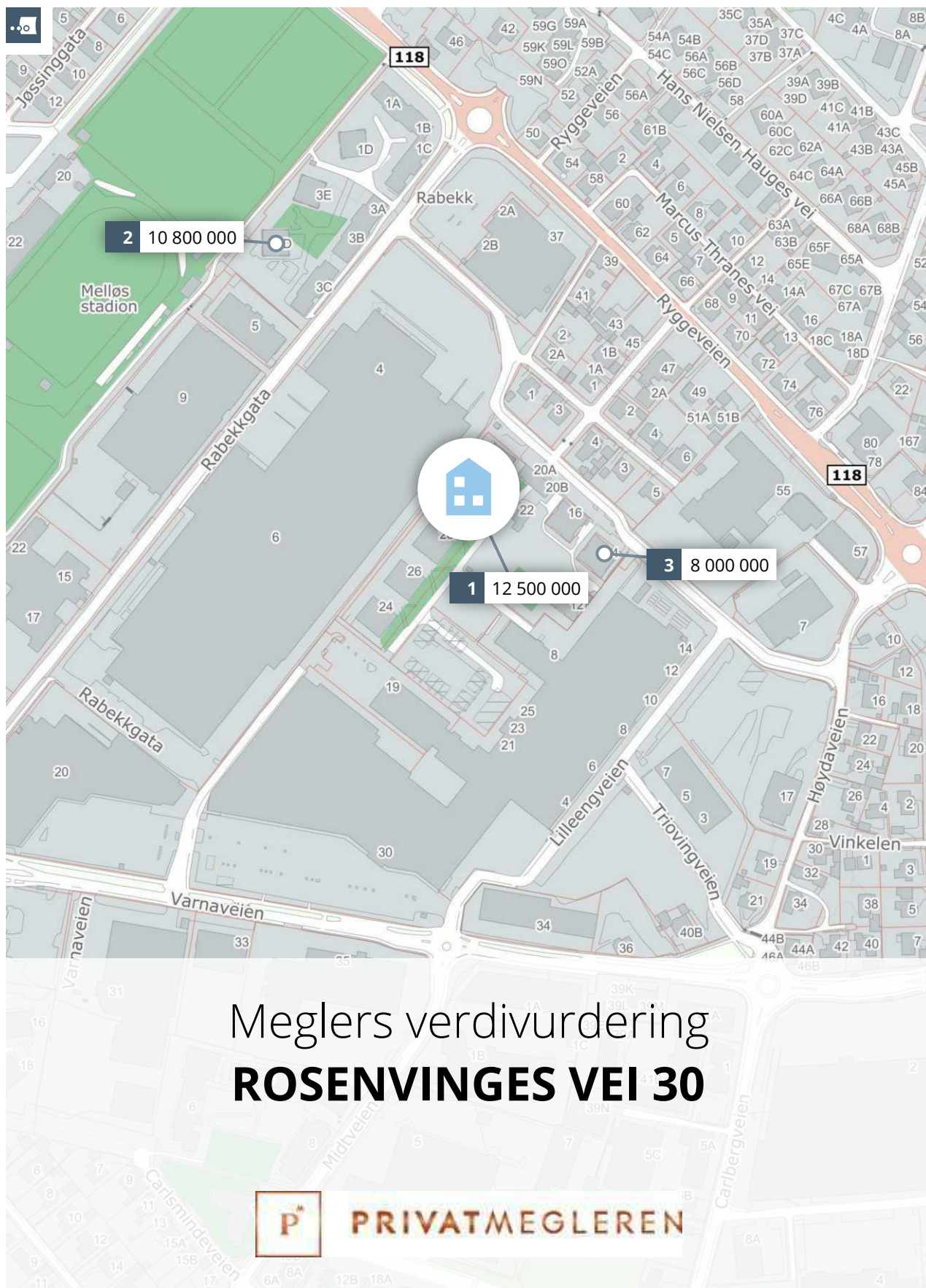
Grunnkart

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 27.08.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Rosenvinges vei 30, 1523 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
2021

GNR 2 BNR 2943 FNR 0 SNR 67 KOMMUNE 3103 MOSS
GRUNNKRETS HØYDEN

Verdivurdert til

12 500 000

0

Fellesgjeld

12 500 000

Totalt

80 128

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	10 m²	19 m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår	2021					

Fellesutgifter	7 574
Formue	68 740
Soverom	3
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rosenvinges vei 30 156 m² 2021 7. etg 3 sov	12.01.2025	12 900 000	12 500 000	0	12 500 000	80 128
2 Rabekkgata 3 D 128 m² 2023 7. etg 3 sov	29.05.2026	10 990 000	10 800 000	0	10 800 000	84 375
3 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

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Påkostet toppleilighet i 7. etasje
- Over 1 MNOK i tilvalg ved oppføring i 2021
- 3 soverom, 2 stuer og 2 bad
- Store vindusflater og rikelig med naturlig lys
- 2 innglassede balkonger mot syd og vest, med videre tilgang til åpne utearealer
- Utsikt og svært gode solforhold
- Garasjeplass med elbillader
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Felles takterrasse med sol hele dagen
- Gjestebolig og peisestue til disposisjon for sameiets beboere
- Sentral beliggenhet med kort vei til byliv, servicetilbud og øvrige fasiliteter

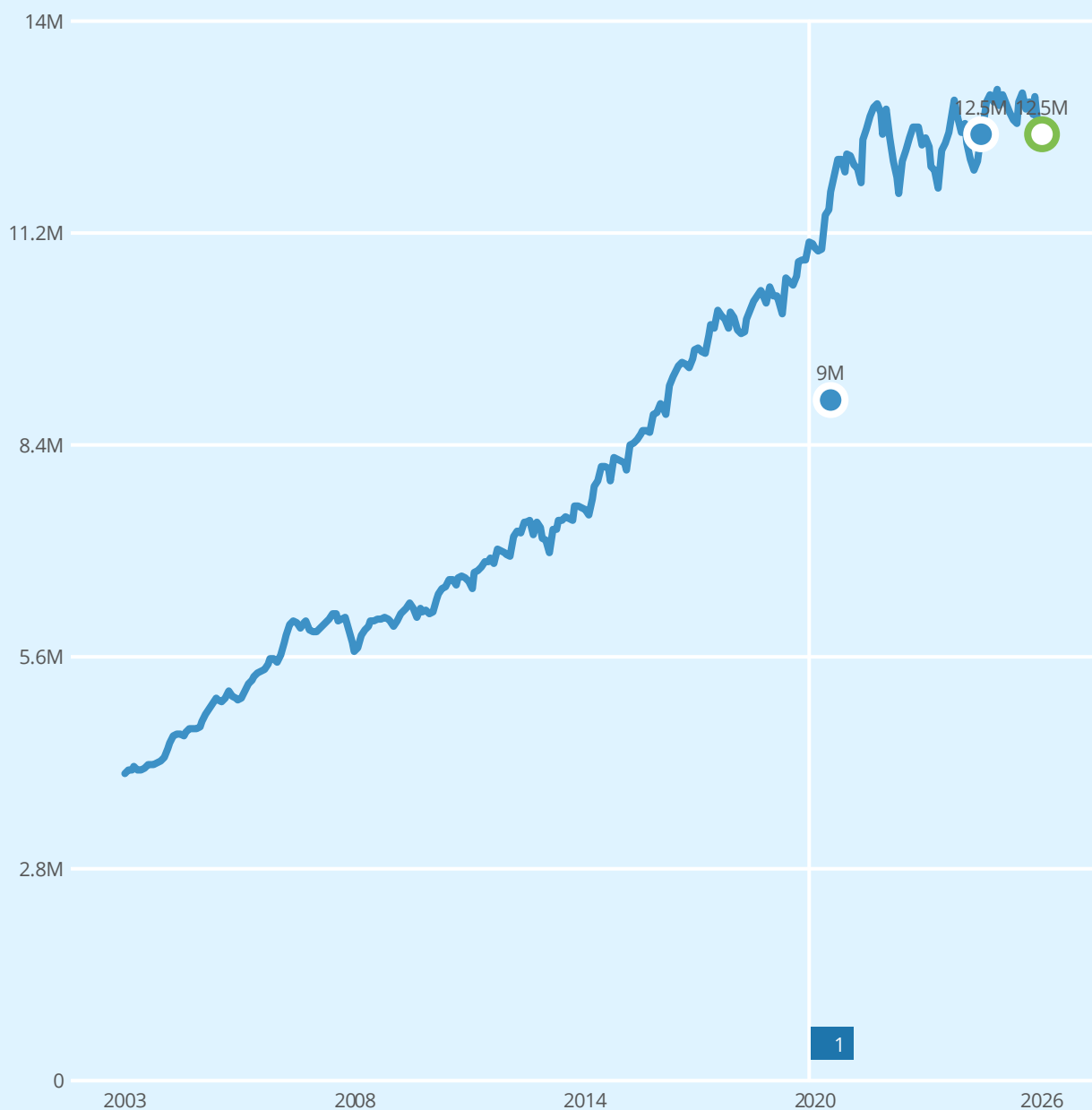
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
04.07.2024	12.01.2025	02.04.2025	12 900 000	12 500 000	0	12 500 000	2
01.03.2021		01.03.2021	-	9 000 000	-	9 000 000	

2

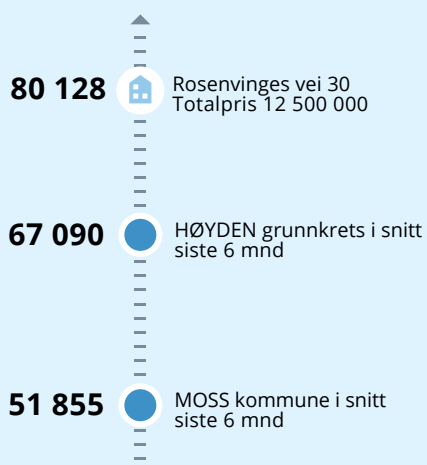
Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .



Leiligheter til salgs i HØYDEN grunnkrets nå



Leiligheter solgt i HØYDEN grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rosenvinges vei 30 , 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 2943, snr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 18520-1576

Eiendomsverdi ref nr: EZ1606

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre 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



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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 7 etg.
Stor leilighet som opprinnelig var tiltenkt som to mindre leiligheter.
Leiligheten holder gjennomgående høy standard og fremstår som lys og delikat.
To boder i kjeller og en biloppstillingsplass med el-billader.
Det er også felles sykkelbod i kjeller.

Det er få tilstandsvekkelser ved leiligheten.

Ene terrassedøren subber litt i karmen.

Dør i våtsonen på ene badet.

Riss i veggen over inngangsdøren og over rørskapet i entréen.

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.
Utvendige el-styrte screen på 2 soverom, stue og kjøkken.
Innvendig plissegardiner på samtlige vinduer med unntak av 3 vinduer.
Ytterdør EI30 og 38 db.
3 stk terrassedører med 3-lags pressglass.
To innglassede balkonger.
Det er videre adkomst til åpen balkong fra begge innglassede balkonger.
Glassrekkverk og glasskyvedører.
Impregnerte terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med en-stavet parkett.
Det er lagt vegg til veggteppe på parkettgulvet på hovedsoverommet.
Vegger og tak med sparklet og malt gips, samt noen betongvegger.
Nedsenket himling med downlights.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og

radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige kompaktdører.
Pakning på dørene.
Eget walk-in closet med innredning i tilknytning til hovedsoverommet.
Garderobeskap på soverommene og i entréen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-perm, sjekklister og ferdigattest.
Sokkelflis.
Våtromsmaling/system på veggene.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vaskerommet har utslagsvask, skap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-perm, sjekklister og ferdigattest.
Fliser på vegg.
Slettet himling med downlights.
Gulvet er flislagt.
5 x 5 cm flis i nedsenk i dusjonen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Stort bad innredet med badekar, dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap med 2 vasker, sideskap, elektrisk håndklettørker og speil.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-perm, sjekklister og ferdigattest.
Flislagte vegger.
Slettet himling med downlights.
Gulvet er flislagt.
Nedsenk med 5 x 5 cm flis i dusjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Stort bad innredet med dusjhjørne, servantskap med to vasker, sideskap, håndklettørker, speil og Geberit AquaClean dusjtoalett med lys og en rekke funksjoner som kan betjenes fra fjernkontroll.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sort kjøkkeninnredning fra Kvik.
Benkeplate i kompositt.
integrerte hvitevarer som kombinert komfyr/microovn, komfyr, oppvaskmaskin, stor induksjonstopp, kjøøl og frys.
Integrert kontakt i benkeplaten på kjøkkenøya.
Kjøkkenøy.

Beskrivelse av eiendommen

Komfyrvakt og aquasafe.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Anlegget er fra Flexit.
Aggregatet står på vaskerommet.
Vannbåren gulvvarme med termostat.
Varme til gulvvarmen og tappevann leveres fra felles energisentral på fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 25 og 15 amp.
Utstrakt bruk av downlights.
Brannvarsler og vanntåkeanlegg.
Heis med kommunikasjon til alle etasjer.
Dørcalling med kamera.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

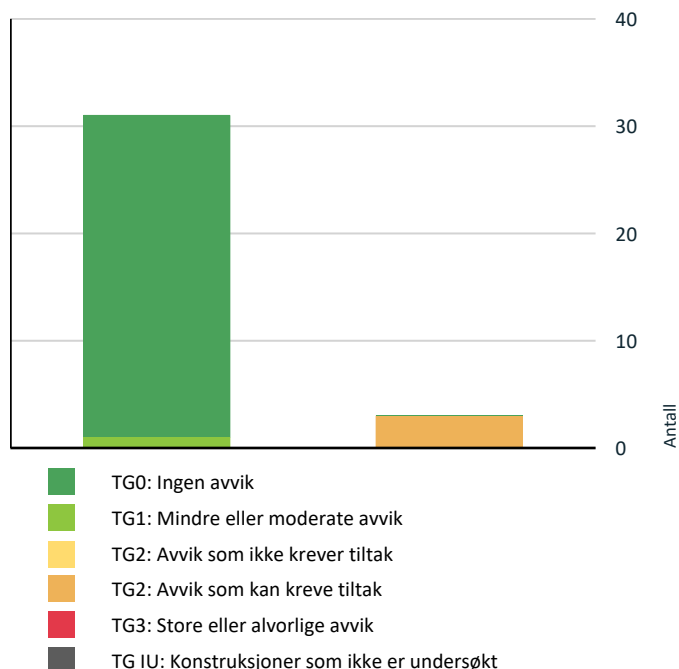
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Leiligheten > Bad 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



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
Nytt bygg.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 3-lags pressglass.
Trekarmen med utvendig beslag.
Utvendige el-styrte screen på 2 soverom, stue og kjøkken.
Innvendig plissegardiner på samtlige vinduer med unntak av 3 vinduer.



Vinduer med 3-lags glass og utvendig beslag.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør EI30 og 38 db.
3 stk terrassedører med 3-lags pressglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren på kjøkkenet subber litt i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Justere dør.



Terrassedører med store glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

To innglassede balkonger.

Det er videre adkomst til åpen balkong fra begge innglassede balkonger.

Glassrekkverk og glasskyvedører.

Impregnerte terrassebord.



Innglasset balkong.



Videre utgang til åpen balkong.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med en-stavet parkett.

Det er lagt vegg til veggteppe på parkettgulvet på hovedsoverommet.

Vegger og tak med sparklet og malt gips, samt noen betongvegger.

Nedsenket himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i vegg over inngangsdøren og over rørskapet i entréen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sparkle og flekkmale over rissene.

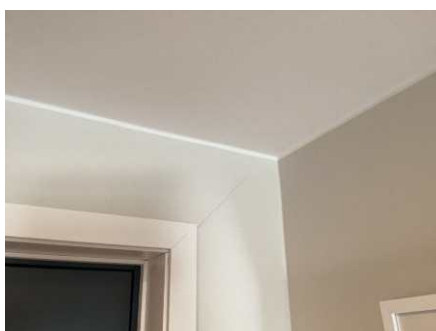
Tilstandsrapport



En-stavet parkett.



Det er lagt vegg til veggteppe på hovedsoverommet.



Risset over inngangsdøren.

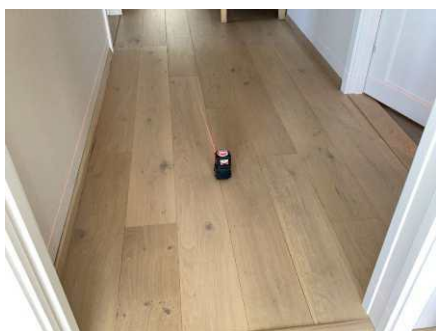


Risset over rørskapet i entréen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.



Ingen spesielle skjevheter i dekket.

Radon

Beskrivelse

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

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige kompaktdører.
Pakning på dørene.

Tilstandsrapport



Tre skyvedører i leiligheten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eget walk-in closet med innredning i tilknytning til hovedsoverommet.
Garderobeskap på soverommene og i entréen.

VÅTROM

LEILIGHETEN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-perm, sjekkliste og ferdigattest.

LEILIGHETEN > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis.
Våtromsmaling/system på veggene.

LEILIGHETEN > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Tilstandsrapport



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk i rommet.

LEILIGHETEN > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har utslagsvask, skap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

LEILIGHETEN > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHETEN > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking pga nytt vaskerom i 2021 med dokumentasjon og ferdigattest.

LEILIGHETEN > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-perm, sjekklister og ferdigattest.

LEILIGHETEN > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

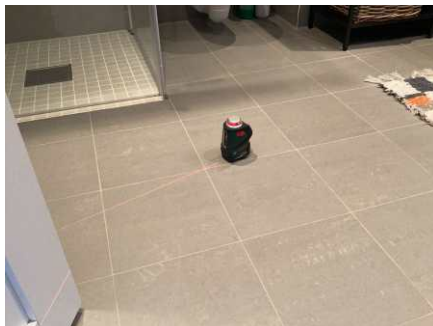
Flislagte vegger.
Slett malt himling med downlights.

LEILIGHETEN > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Nedsenk med 5 x 5 cm flis i dusjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 35 mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjonen.

LEILIGHETEN > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stort bad innredet med dusjhjørne, servantskap med to vasker, sideskap, håndkletørker, speil og Geberit AquaClean dusjtoalett med lys og en rekke funksjoner som kan betjenes fra fjernkontroll.



Baderomsinnredningen.



Dusjhjørne på badet.



Geberit AquaClean dusjtoalett.
Alle funksjonene til dusjtoalette kan styres med fjernkontroll.

LEILIGHETEN > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHETEN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking pga nytt bad i 2021 med dokumentasjon og ferdigattest.

LEILIGHETEN > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-perm, sjekklister og ferdigattest.

LEILIGHETEN > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg.
Slettet himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør i våtsonen ved dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

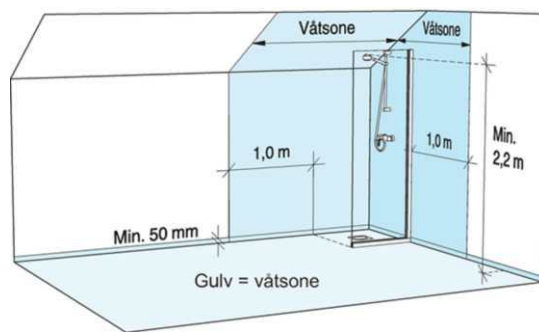
Anbefalt tiltak:

Fuktsikring av dør vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utføring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.

Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



Dør i våtsonen.



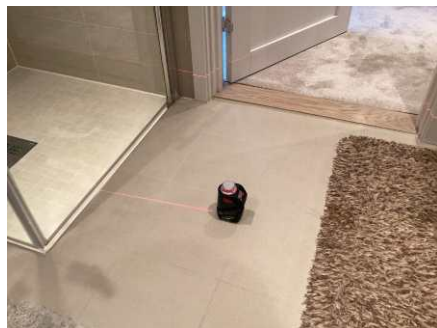
Våtzone etter forskrift.

LEILIGHETEN > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
5 x 5 cm flis i nedsenk i dusjsonen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 40 mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stort bad innredet med badekar, dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap med 2 vasker, sideskap, elektrisk håndkletørker og speil.



Badekar på badet.



Baderomsinnredningen.

LEILIGHETEN > BAD 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHETEN > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking pga nytt bad i 2021 med dokumentasjon og ferdigattest.

KJØKKEN

LEILIGHETEN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Sort kjøkkeninnredning fra Kvik.

Benkeplate i kompositt.

integreerte hvitevarer som kombinert komfyr/microovn, komfyr, oppvaskmaskin, stor induksjonstopp, kjøøl og frys.

Integrert kontakt i benkeplaten på kjøkkenøya.

Kjøkkenøy.

Komfyrvakt og aquasafe.

Tilstandsrapport



Delikat og godt utstyrt kjøkken fra Kvik.

LEILIGHETEN > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

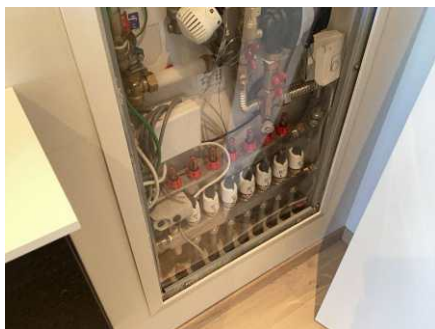
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Anlegget er fra Flexit.
Aggregatet står på vaskerommet.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme med termostat.
Varme til gulvvarmen og tappevann leveres fra felles energisentral på fjernvarme.

Tilstandsrapport



Stort fordelingsskap til gulvvarmen og vannrørene. Skapet er plassert i Entréen. Termostatstyrt gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 25 og 15 amp.

Utstrakt bruk av downlights.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021 Nytt bygg/anlegg.

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, brannpilløp 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

Tilstandsrapport

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?

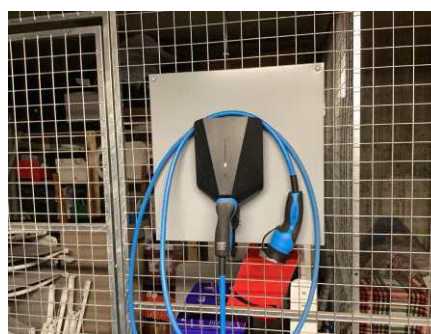
Ja

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 på vaskerommet.



El-billader ved biloppstillingsplassen.

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 forenklete 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.

Beskrivelse

Brannvarsler og vanntåkeanlegg.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

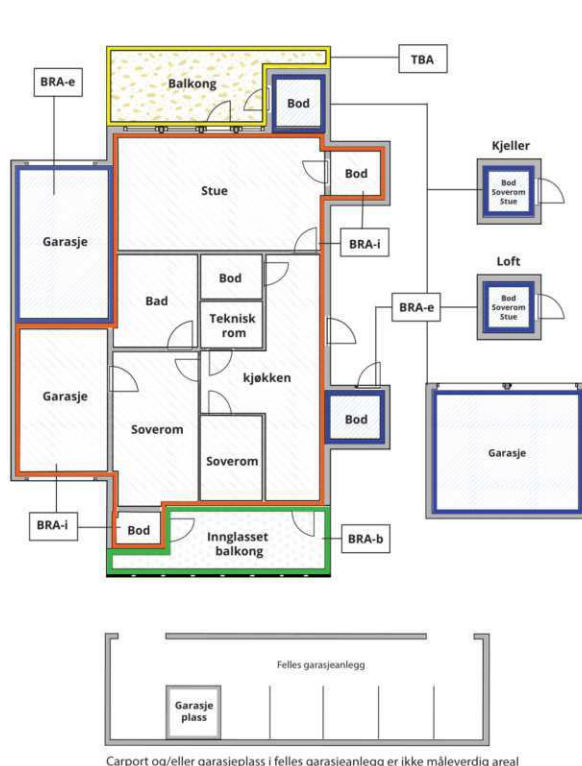
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leiligheten	156		19	175	18
Kjeller		10		10	
SUM	156	10	19		18
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten	Entré, vaskerom, kjøkken, stue, bad, gang, soverom, soverom 2, stue 2, soverom 3, bad 2, walk-in closet		Innglasset balkong, innglasset balkong 2
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	156	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2943		67	2285 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Rosenvinges vei 30

Hjemmelshaver

Einar Myklebust (død)

Boligselskap

ROSENVINGE TÅRN 4 OG 5
BOLIGSAMEIE

Felles formue

Kr. 31 498 31.12.2023

Eierandel

157 / 5457

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Organisasjonsnr

925872156

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, 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 ligger i 7 etg har flott utsikt til blant annet Oslofjorden og Melløs Stadion.

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 7 etg.
Garasjeanlegg og boder i kjeller.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83966310			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.06.2024		Fremvist		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
FDV-perm			Gjennomgått		Nei
Sjekkliste våtrom			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2024	
2	07.04.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EZ1606>

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

ASK Meglergaarden AS

Deres ref.: 3-26-0036

Vår ref.: 168/67

Moss 25/2-26

**VEDR.: ROSENVINGES VEI 30 I ROSENVINGE TÅRN 4 OG 5 BOLIGSAMEIE I
MOSS KOMMUNE
ORG.NR. 925 872 156
SEKSJON NR. 67
HJEMMELSHAVERE: EINAR MYKLEBUST**

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

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 7.574,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 2.535,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 68.740,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 25/2 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 godkjenning 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.

Sameiebrøken 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, avstamning, 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 videreføre 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 ekstraustyr, 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring 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 utskifting 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) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
- b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhets 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 garasje plass 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 bruksenheter 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 bruksenheterne hvis det ikke skal påføre 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 bruksenheterne, 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 bruksenheterne 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 unødige 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. (ytte 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 forhåndssamtykke, 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 løsning 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 leilighetsnummer (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 seksjonseierens 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 besluttet 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 seksjonseierens 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 ferdigstilling 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, beslutes 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 beslutes, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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



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 frostskaadet.
- 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, leegger, 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 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 Skanemtomba.

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 til ekstraordinært årsmøte 2025

Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Alle sameiere i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Onsdag 12.11.2025

Klokken: 17:30 - kl: 17:50

Sted: Peisstuen Rosenvinge

Denne kvelden vil det bli avholdt ekstraordinære årsmøter for samtlige sameier på Rosenvinge. Det er derfor avsatt spesifikk tid til det enkelte sameie for at avholdelsen av møter skal gå raskt og effektivt. Tiden må nyttes nøye og vi håper dere vil hjelpe oss med å overholde tiden.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

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. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC ikke lenger være revisor for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie. Dette medfører at sameiet må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på et årsmøte i sameiet.

Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for sameiets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for sameiet i en årrekke. Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om sameiet.

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Forslag til vedtak: Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

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

Moss, 28.10.2025

Med hilsen Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie/

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(seksjonseiers navn og adresse)

som er seksjonseier i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på sameiets ekstraordinære årsmøte

Moss, den _____

(seksjonseiers underskrift)



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



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie
Torsdag 26.02.2026
Klokken: 17:00
Sted: Varnaveien 34,1523 Moss**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Dato: Torsdag 26.02.2026

Klokken: 17:00

Sted: Varnaveien 34,1523 Moss

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkommen sak fra styret - vedtektsendring - krever 2/3 flertall

6 Valg

6.1 Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

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

I sameiets vedtekter står i dag følgende;

11-1 Styret – sammensetning

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

Styret ønsker å fremme et forslag til at styret også skal ha ett varamedlem.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

§ 11-1 (1) endres til: Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem medlemmer med ett varamedlem.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2025 er: Styreleder - Jon Vidar Steinsvik, Styremedlem Bianca Copae og Sissel Erichsen, valgt for 2 år.

Se valgkomiteens innstilling som er vedlagt i innkalling.

6.1 Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 12.02.2026

Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Årsmelding Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Jon Vidar Steinsvik, Valgt fra 27.02.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Sissel Erichsen, Valgt fra 27.02.2025, 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
- Styremedlem, Bianca Copae, Valgt fra 27.02.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Ingen

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 27.02.2025.

Siden årsmøtet har det ikke vært endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styremedlem, Marius Kristiansen
- Styremedlem, Tor Ivar Nickelsen

Andre komiteer:

Valgkomiteen består av Trond Rasmussen, Terje Størkersen og Liv Kirsti Moberg.

I 2025 var det også noen som ønsket innglassing, og prosessen har foregått gjennom hele året.

Dette ligger egentlig utenfor styrets ansvar og arbeid, men vi har bistått underveis. Marius Kristiansen har vært den i styret som har jobbet med det.

Vi har grupper som frivillige som steller med planter og bed, og styret blir kontaktet når de ser det er behov for diverse anskaffelser.

Samtidig vil styret takke alle som har bidratt med store og små oppgaver. Er med å holde det i orden rundt oss.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 8

Antall behandlede saker i perioden: 83

Det har vært en økning i styremøter, sett i forhold til 2024.

Andre møter som er avholdt

Styreleder har deltatt på VBBL sitt seminar i Strømstad, sammen med de øvrige styreledere i sameiene i Parken.

Styreleder i tårn 4 og 5 sitter i styret til Realsameiet Rosenvinge Park og deltar på de møtene som avholdes der.

Se tekst under, overført fra Realsameiet Rosenvinge Park.

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

Det har vært en rekke befaringer, eksterne møter og kurs.

Det har vært mange møter, tlf, mailer og brev i forbindelse med nabovarslene ang

El-retur anlegget til El-kjøp. Det jobbes videre med dette.

HMS systemet Bevar HMS er opprettet (vbbl sitt hms system).

Ekstern HMS kontroll av Lekeapparater.

Sommerdrift er utført av SL Steinlegging A/S og Vinterskjøtsel er utført av Moss

Snøryddingskompani A/S.

Det er opprettet nytt bookingsystem for utleie av Peisestue og Portnerbolig gjennom «Min Side» i portalen til VBBL.

Økonomien i parken er i bedring. Det vil ta tid å opparbeide en god egenkapital, da det er et stort etterslep på vedlikehold.

Inngangspartiet på Peisestuen er oppgradert, ny panel, isolasjon, ny dør med kodelås og nye lys. I tillegg er det lagt nye mønepanner på taket.

Det installert wifi styring på varmen i portnerboligen.

Satt opp granittsteiner og blomsterkasser på fortau for å ivareta sikkerheten til myke trafikanter.

Byttet ut og supplert inventar i portnerbolig og peisestue.

Saker vi ønsker å jobbe videre med:

Følge opp El-retur saken

Jobbe videre med det nye bookingsystemet og opprettelse av «min side» for alle beboere.

Ha info møter og bistand ved opprettelse av «min side».

Oppfordre alle som leier ut til å opprette leieforholdet på «min side», både i eget sameie og i parken.

Beise inngangspartiet

Vedlikehold på peisestuen bytte ut råttent tømmer i endevegg, og panele på nytt.

Tegg kontroll av elektrisk anlegg i parken

Skifte ut varmestyring i peisestuen

Skilte Rosenvinges vei med fartgrense og opprette fartsreduserende tiltak.

Opprette en vedlikeholdsplan for å få oversikt over fremtidige utgifter. For eksempel

klipping av Linde allé (hvert 3-5 år), tømning av kummer, infrastruktur, større vedlikeholdsposter.

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 ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Omsatte leiligheter i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie i 2025:

Det har vært omsatt 4 stk. leiligheter i 2025.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie i 2025: Ingen

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

Antall andre personer i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie som har mottatt styrehonorar i 2025: Fem styremedlemmer.

Lekeplasser:

Ansaret er overtatt av Realsameiet Rosenvinge Park.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden årsmøtet torsdag 27.02.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Antall styremøter har økt noe til 8 i løpet av året, samt at styret holder kontakt

utenom styremøter

- Det har vært arbeidet og arbeider fortsatt med ny leverandør når det gjelder tv og internett.
- Det har blitt montert gitter rundt sprinkelhoder i sykkelbod.
- Juni 2025 ble det besluttet å overføre kr 1 mill. fra vanlig brukskonto til høyrentekonto.
- Bortfall av vanntrykk p.g.a. feil i overvannspumper i garasjen, det slo ut trykkforsterkerne. Det tok noe tid før denne feilen ble utbedret. Det er nå inngått serviceavtale på disse pumpene.
- Snøsmelting i nedkjørsel til garasjene har vært et tidvis problem. Jobbes med kontinuerlig.
- Brannøvelse gjennomført juni 2025 med servering av pølser, brus og kaffe.
- Vedlikehold garasjeport har blitt fulgt opp, og dette fortsetter også til neste år. Inngått avtale med tårn 6, 7 og 8 og deler på utgiftene på begge portene.
- Det har blitt jobbet med henvendelse fra Hjemmesykepleien om enklere løsning om tilgang til blokkene. Dette har vi overlatt til Moss Kommune for å presentere en evt. ny løsning.
- Vi har gjort en henvendelse til styret i Parken om ytterligere vedlikehold av grusgangene og beskære trærne som er vendt mot Skanem.
- Det er inngått Norges pris når det gjelder strøm og fjernvarme. For 2025 har det blitt en betydelig innsparing. Prisen på elbil-lading er foreløpig satt til kr. 1.20 uavhengig av når man lader.
- Økonomi er alltid et tema på styremøter, og året 2025 ble et godt år for vårt sameie. Dette medførte at styret besluttet å sette ned felleskostnadene på hver leilighet. Driftsresultatet for sameiet ble kr. 851 281,- for året 2025. Overskuddet er på kr. 956 898,-
- På grunn av vannlekkasje ble det foretatt reparasjon på alle fire hushjørner på begge blokkene. Var reklamasjon.
- Det har vært utbedret en feil på heisen i tårn 4. Dette gikk under garantitiden, så det ble ingen kostnad for sameiet.
- Det har blitt avdekket tette avløpsrør i en leilighet. Styret innhentet AVAVI AS for å foreta en rørspeksjon og de foretok en gjennomgang med kamera og oppdaget en feil i fallet på rørsystemet. Vi har forsøkt å få dekket kostnadene hos utbygger (Betongbygg AS), men dette ble avslag. Søkte hjelp hos Huseierne, de anbefalte oss ikke å gå videre. Mener vi ikke har en god sak til det. Vi fulgte de råd som kom.
- Årlig vask av garasjeanlegg er gjennomført, og i 2025 vasket vi alt av fellesarealer/dører/garasjeport mm.
- Det er innkjøpt vegghengt vannslanger til bruk på takterrassene.
- Det er avsatt 4 stk parkering og ladepunkter i garasjen for el-scootere, et sted styret har avsatt til de som bruker el-scootere.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie i 2026:

- Skifting av lamper i garasjen fra 1.mars 2026, som nå blir vårt ansvar og kostnad.
- Årlig renhold i garasjen.
- Innkjøp av planter og jord til takterrassene.
- Skifte filter i aggregatene 2 ganger per år, mars og september.
- Kontroll og rens av sil og rørskap i alle leilighetene, som et årlig gjøremål.

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

- Tak over pergola på takterrassene i 2026 og inngangspartiet i 2027.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Vi har et program via VBBL som ivaretar HMS som vi benytter oss av gjennom året. Godt hjelpemiddel slik at vi ikke glemmer våre gjøremål.

Økonomi:

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Vi har et godt resultat i 2025, driftsresultat på kr 851 281 mens overskuddet etter kapitalinntekt er kr 956 898. Det gir oss en Egenkapital på kr. 2 791 675, noe styret er godt fornøyd med.
- I mai 2025 overført kr 1 000 000,- til høyrentekonto med 6 mnd. binding. Fornyet i desember med samme bindingstid.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Som følge av det gode året vi har bak oss, valgte styret å ta et år med noe lavere felleskostnader.

Styret i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		3 917 460	3 499 890	3 917 772	3 775 318
Andre driftsinntekter	1	137 175	219 033	80 400	140 400
SUM INNETEKTER		4 054 635	3 718 923	3 998 172	3 915 718
KOSTNADER					
Styrehonorar		120 000	120 000	135 000	135 000
Arbeidsgiveravgift		16 920	16 920	19 035	19 035
Strøm		112 081	171 229	150 000	184 000
Renhold		125 496	103 914	125 000	125 000
Vedlikehold bygg		155 860	216 698	400 000	400 000
Vedlikehold VVS		201 536	121 094	115 000	115 000
Vedlikehold elektro		89 476	153 914	150 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg		9 319	18 813	0	0
Vedlikehold garasje		0	0	80 000	0
Revisjonshonorar	0	19 000	18 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		157 656	151 596	157 568	160 417
Telefon		1 944	1 676	2 000	2 000
Årsavgift TV/Internett		212 785	227 497	250 000	250 000
Forsikringer		215 666	189 381	224 500	239 000
Kommunale avgifter		768 613	676 667	750 000	807 000
Andre driftskostnader		44 327	44 044	50 000	50 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		0	0	1 355	235
Kostnader oppvarming/serviceavtale		623 059	617 142	850 000	850 000
Andel felleskostnader		329 616	301 001	329 616	369 936
SUM KOSTNADER		3 203 354	3 149 584	3 809 074	3 876 623
DRIFTSRESULTAT		851 281	569 339	189 098	39 095
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		84 602	53 015	25 000	48 000
Utbytte Gjensidige		21 014	16 992	0	20 000
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		105 616	70 007	25 000	68 000
ÅRSRESULTAT		956 898	639 347	214 098	107 095
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	639 347	0	0
SUM OVERFØRINGER		956 898	639 347	214 098	107 095

BALANSE 2025 Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	30 136	1 779
Andre fordringer	59 829	71 425
Andre restanser	0	35
Andre fordringer	312 761	265 742
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	2 014 683	2 281 571
Høyrentekonto	1 003 779	0
SUM OMLØPSMIDLER	3 421 188	2 620 552
SUM EIENDELER	3 421 188	2 620 552

BALANSE 2025 Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 834 778	1 834 778
Årets resultat	956 898	0
SUM EGENKAPITAL	2 791 675	1 834 778
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	8 363	25 842
Leverandørgjeld	417 462	535 875
Annen kortsiktig gjeld	203 687	224 058
SUM KORTSIKTIG GJELD	629 513	785 775
SUM GJELD	629 513	785 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 421 188	2 620 552

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jon Vidar Steinsvik
Styreleder

Sissel Erichsen
Styremedlem

Bianca Copae
Styremedlem

Marius Kristiansen
Styremedlem

Tor Ivar Nickelsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	1 834 778	1 195 431
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	956 898	639 347
B. Årets endring disponible midler	956 898	639 347
C. Disponible midler UB	2 791 675	1 834 778

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	0	61 682
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	60 375	43 951
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	76 800	113 400
Sum	-137 175	-219 033

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	Jon Vidar Steinsvik (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Tor Ivar Nickelsen (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Marius Kristiansen (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Bianca Copae (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Sissel Erichsen (sign.)	11.02.2026

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 inngenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

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

Sarpsborg, 16. februar 2026

Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-02-16 15:37:19 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 618840ba-4bd3-4332-95f7-8e7d1d7756b9



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomitéen har hatt diverse møter og dialog med beboere for å kunne få frem forslag til styrende organer i vårt sameie. Det er gledelig å notere at det har kommet henvendelser og forslag på kandidater direkte til valgkomitéens medlemmer.

Vedtektene i vårt sameie tilsier at vi skal ha 3-5 representanter i styret, inkl. styreleder. 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. Med henblikk på antall leiligheter i vårt sameie, og med litt titting på sammenlignbare sameier (også her i parken), har valgkomitéen kommet til at vi vil innstille på at styret i sameiet bør ha 4 representanter, inkl. styreleder.

Det er kommet forslag fra beboere på at medlem av valgkomitéen, Trond Rasmussen, velges til nytt styremedlem. Valgkomitéen har behandlet dette, selvsagt uten at Rasmussen har vært med i den behandlingen. Valgkomitéen synes det er et godt forslag og at Trond Rasmussen vil være et verdifullt tilskudd til styret.

Dersom Trond Rasmussen blir valgt inn i styret må han fratre valgkomitéen. Valgkomitéen foreslår å innstille Siri Øhlschlagel som nytt medlem av valgkomitéen.

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

Valg av ett styremedlem for to år

Trond Rasmussen velges som styremedlem for to år

Valg av valgkomite for ett år

Liv Moberg, Terje Størkersen og Siri Øhlschlagel velges for ett år.

Moss, 19. januar 2026

Valgkomitéen

Terje Størkersen (leder)

Sign

Liv Moberg

Sign

Trond Rasmussen

Sign



Vansjø Boligbyggelag

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 Ordinært årsmøte Torsdag 26.02.2026.

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder.

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie onsdag 12.11.2025 kl. 17:30 - Peisstuen Rosenvinge.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere tilstede: 11

Fremlagte og godkjente fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 16.

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Falck

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: Holm, Kar Marie

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent ✓

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent ✓

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC ikke lenger være revisor for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie. Dette medfører at sameiet må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på et årsmøte i sameiet.

Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for sameiets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for sameiet i en årrekke. Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om sameiet.

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Vedtak:

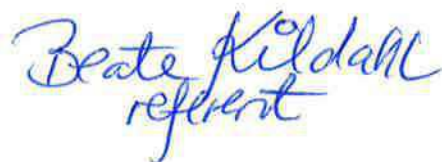
Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Rosenvinge Tårn 4 og 5 Boligsameie



Møteleder



Protokollvitne


referent



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
Igangsettningstillatelse	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 sluttokumentasjon 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 vedlagtsaken

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 lks	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.

INNHALDET 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.



Kartverket

MEGLERGAARDEN & PARTNERS
STORGT. 8
1531 MOSS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 92-21-0269 (Mats Måleng)
Vår referanse: 2647484/16831262
Bestilling: C3 2021-10-01 (5) 83

Dato
01.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
616029	200	6.7.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002 MOSS	2	2929	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING OM RETT TIL VEI, VANN, AVLØP OG UTEOPPHOLDSAREAL

Forhold som skal tinglyses:

Grunneiendommene gnr 2, bnr 2933, 2934, 2935 og anleggseiendommen gnr 12, bnr 502, alle i Moss kommune, har rett til adkomst over 2/2929 på opparbeidede veier og adkomsttraseer innenfor områdene markert med grønn og rosa farge på bilag 1.

Grunneiendommene gnr 2, bnr 2933, 2934, 2935 og anleggseiendommen gnr 12, bnr 502, alle i Moss kommune, har rett til å anlegge vann- og avløpsledninger fra offentlig ledning frem til de fraskilte grunneiendommer over eiendommene 2/2929 og 2/2226 i Moss kommune.

Grunneiendommene gnr 2, bnr 2933, 2934 og 2935 har rett til å bruke den del av gnr 2/2929 som vist med rosa på bilag 1 til uteoppholdsareal.

Forhold som ikke skal tinglyses:

De beskrevne rettigheter er tidsubegrenset, og ligger til de fradelte grunneiendommer som sådanne.

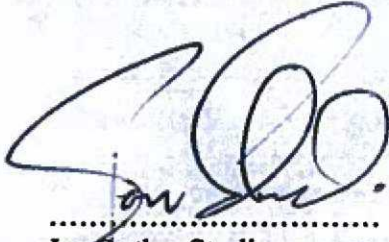
De beskrevne rettigheter utøves innenfor rammen av det som følger av sameieavtalen/vedtektene slik de måtte lyde til enhver tid.

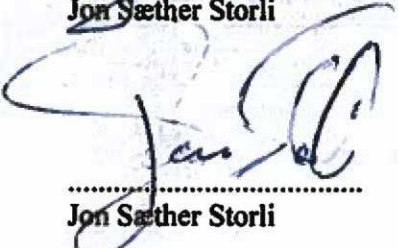
Rosenvinge Park AS
org. nr. 914 397 367

.....
Espen Klevmark

Lilleeng AS
org.nr 912 970 620

.....
Espen Klevmark


.....
Jon Sæther Storli


.....
Jon Sæther Storli



Doknr: 616029 Tinglyst: 06.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Sign.: 

Petter Koren
Advokat



Rett kopi bekreftes:



Drtag 1

ROSEWINGE PARK

823- GEMR 272828

LUND HAGEM ARKITEKTER

ILLUSTRASJON

PLANKART

MAK 1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

A0001

R RIN

C

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

Øving larelagt anal er 2/2929



MEGLERGAARDEN & PARTNERS
STORGT. 8
1531 MOSS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 92-21-0269 (Mats Måleng)
Vår referanse: 2647483/16831257
Bestilling: C3 2021-10-01 (5) 84

Dato
01.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
295130	200	4.4.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002 MOSS	2	2929	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Rett kopi bekreftes:

WTFN

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Rosenvinge park AS og Lilleng AS
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 295130 Tinglyst: 04.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 2 og bnr. 2929 i Moss kommune, med eiendomsadresse: Rosenvinge park (v/Varnaveien 32A) er det inngått slik overenskomst om rettighetsservv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 17.02.2016
Nettstasjon nr.: Y1411

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr.: 0/null.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.



Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

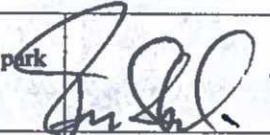
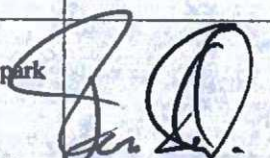
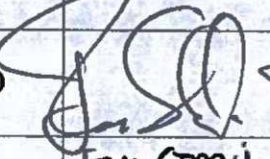
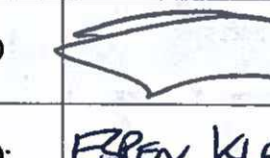
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

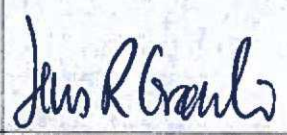
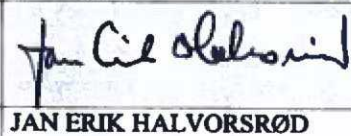
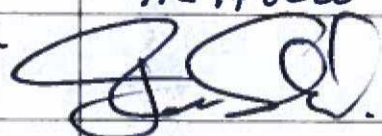
Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Dato:

Sted: Sarpsborg Dato: 17.02.2016

Grunneier 1 (Rosenvinge park AS) signatur:	
(Blokkbokst.):	JON STORLI
Foretaksnr.	914 397 367
Grunneier 2 (Rosenvinge park AS) signatur:	
(Blokkbokst.):	JON STORLI
Foretaksnr.	914 397 367
Grunneier 3 (Lilleeng AS) signatur:	
(Blokkbokst.):	JON STORLI
Foretaksnr.	912 970 620
Grunneier 4 (Lilleeng AS) signatur:	
(Blokkbokst.):	ESPER KLEV MARK
Foretaksnr./ personnr.:	912 970 620

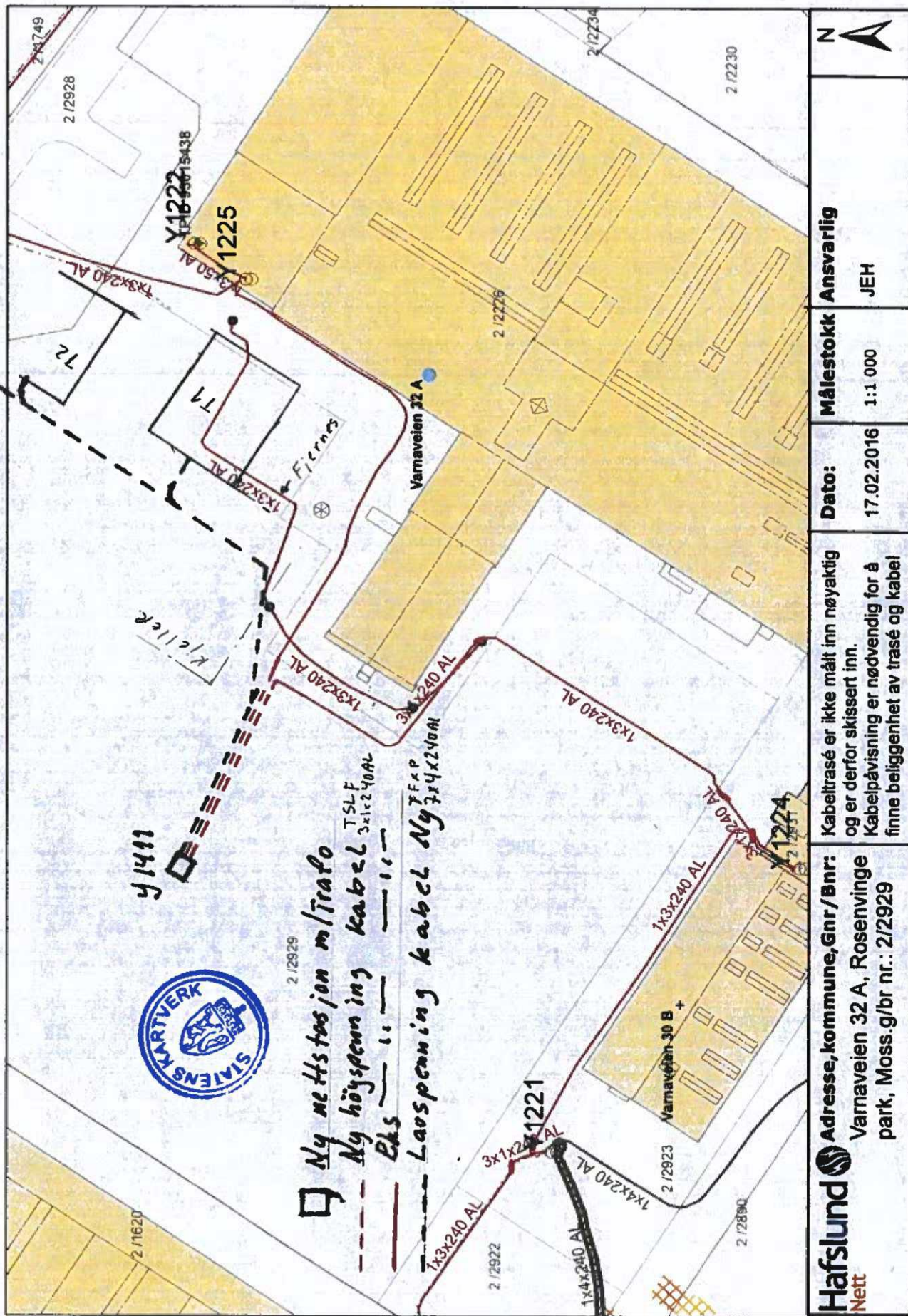
Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	JENS ROBERT GRØNLI
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	JAN ERIK HALVORSRØD
	912 97 0620
Grunn- eier 4	
	JON STORLI
	ESPER KLEV MARK



Per. 1.1/1.2 og 1.4
Tinglyst



Overenskomst



N	Målestokk	Ansvarlig	Dato:	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	Hafslund Nett
	1:1 000	JEH	17.02.2016	Adresse, kommune, Gnr/Bnr: Varnaveien 32 A, Rosenvinge park, Moss.g/br nr.: 2/2929	



Kartverket

ASK MEGLERGAARDEN
STORGATA 8
1531 MOSS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Melita Bulut 3-24-0147
Vår referanse: 3508460/24253050
Bestilling: C3 2024-06-12 94

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
316190	200	16.3.2021	BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENN BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	2	2936	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ADVOKATFIRMAET
Ytterhol & Co as
Postboks 373, 1502 Moss
Avdelingsorg.nr. 977 674 220



Doknr.: 316190 Tinglyst: 16.03.2021
STATENS KARTVERK

**ERKLÆRING OM RETT TIL Å HA PRIVATE LEDNINGER OG KUMMER
LIGGENDE PÅ EIENDOMMEN 2/2929 I MOSS KOMMUNE**

Forhold som skal tinglyses:

Eiendommene gnr. 2, bnr. 2933, 2934, 2935, 2936, 2943, 2046 og 2947, alle i Moss kommune, har rett til å anlegge og ha liggende sine felles private ledninger, kummer mm, som fremgår av bilag 1, herunder ledninger for vann, spillvann og overvann, over eiendommen 2/2929 i Moss kommune.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Retten gjelder eiendommene som sådan. Retten er tidsubegrenset. Kostnader til drift og vedlikehold av anleggene fordeles forholdsmessig mellom eiendommene.

Moss, den ^{4/}3 2021

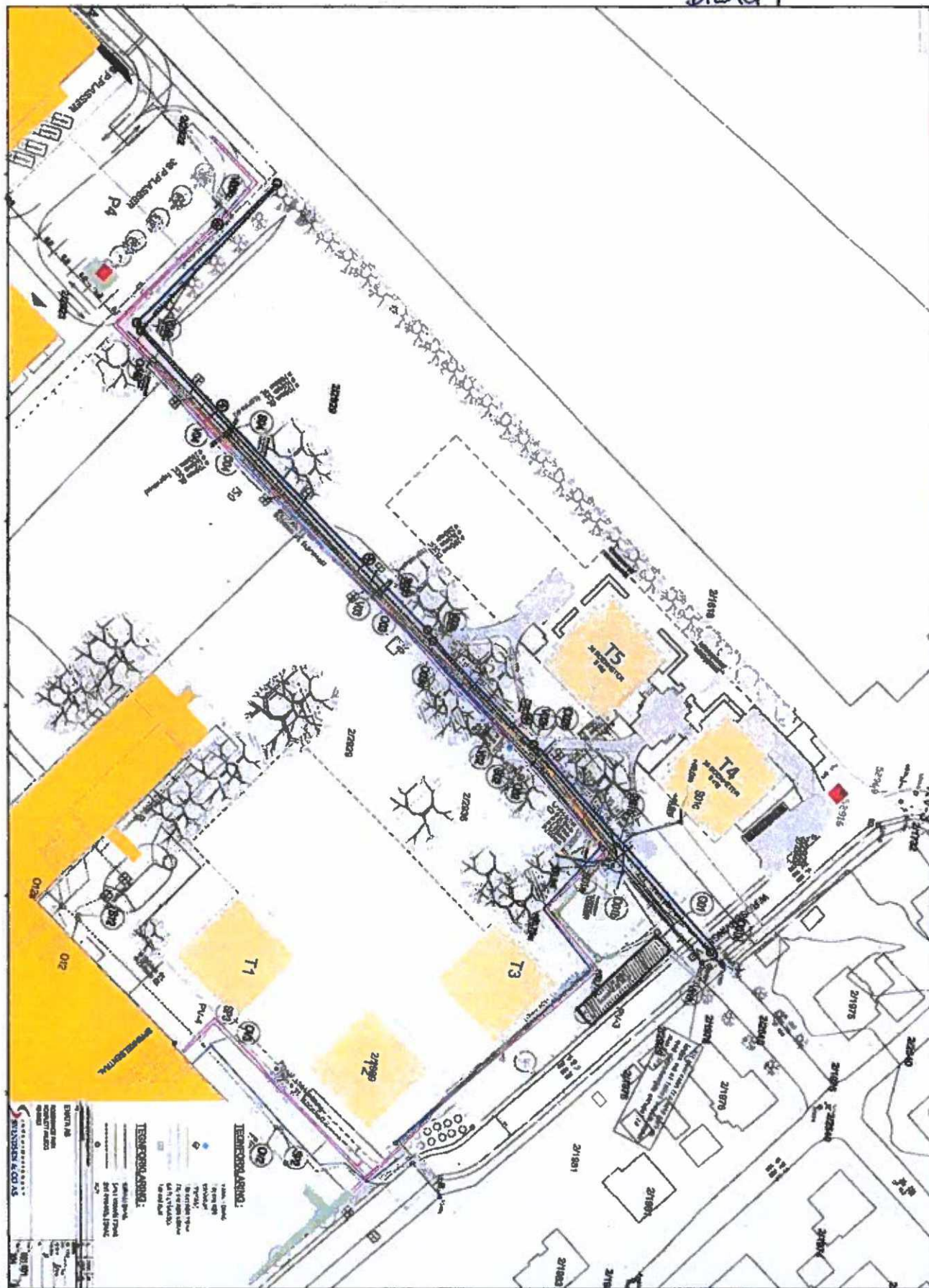
For hjemmelshaver til 2/2929
Rosenvinge Park AS, org.nr. 914 397 367


Jon Sæther Storli


Espen Klevmark


ETT KORT TINGLYST

BILAG 1





Kartverket

MEGLERGAARDEN & PARTNERS
STORGT. 8
1531 MOSS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 92-21-0269 (Mats Måleng)
Vår referanse: 2647485/16831267
Bestilling: C3 2021-10-01 (5) 86

Dato
01.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1161621	200	20.10.2017	BRUKSRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002 MOSS	2	2929	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Wen

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL AREAL

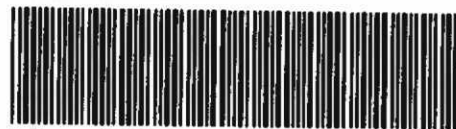
OG SAMTYKKE TIL BESKJÆRING AV TRÆR

Forhold som skal tinglyses:

1. Eier av eiendommen 2/2226 har rett til å la brukere av eiendommen bruke torget på 2/2929 og 2/2936, skravert med grønt på bilag 1, som mingle-område. På samme måte har eier av 2/2226 rett til å bruke torget i forbindelse med enkeltarrangementer som avholdes/gjennomføres av eier av 2/2226 eller andre brukere av 2/2226.

Alle nevnte eiendommer er beliggende i Moss kommune.

2. Trær plassert på 2/2929, på bilag 1 merket 1N til 6N og 1S, 2S og 4S, kan ikke felles eller beskjæres uten samtykke fra eier av 2/2226. Nevnte eiendommer er beliggende i Moss kommune.



Doknr: 1161621 Tinglyst: 20.10.2017
STATENS KARTVERK

Moss 2017

For Rosenvinge Park AS, org.nr 914 397 367
Hjemmelshaver til 2/2929 og 17/20 del av 2/2936

Espen Klevmark

Jon Sæther Storli

For Rosenvinge Park Felt 1 AS org.nr 916 907 281
Hjemmelshaver til 3/20 av 2/2929, gjennom eierskapet til 2/2933, 2934 og 2935

Jon Sæther Storli

Arne Chr Skard

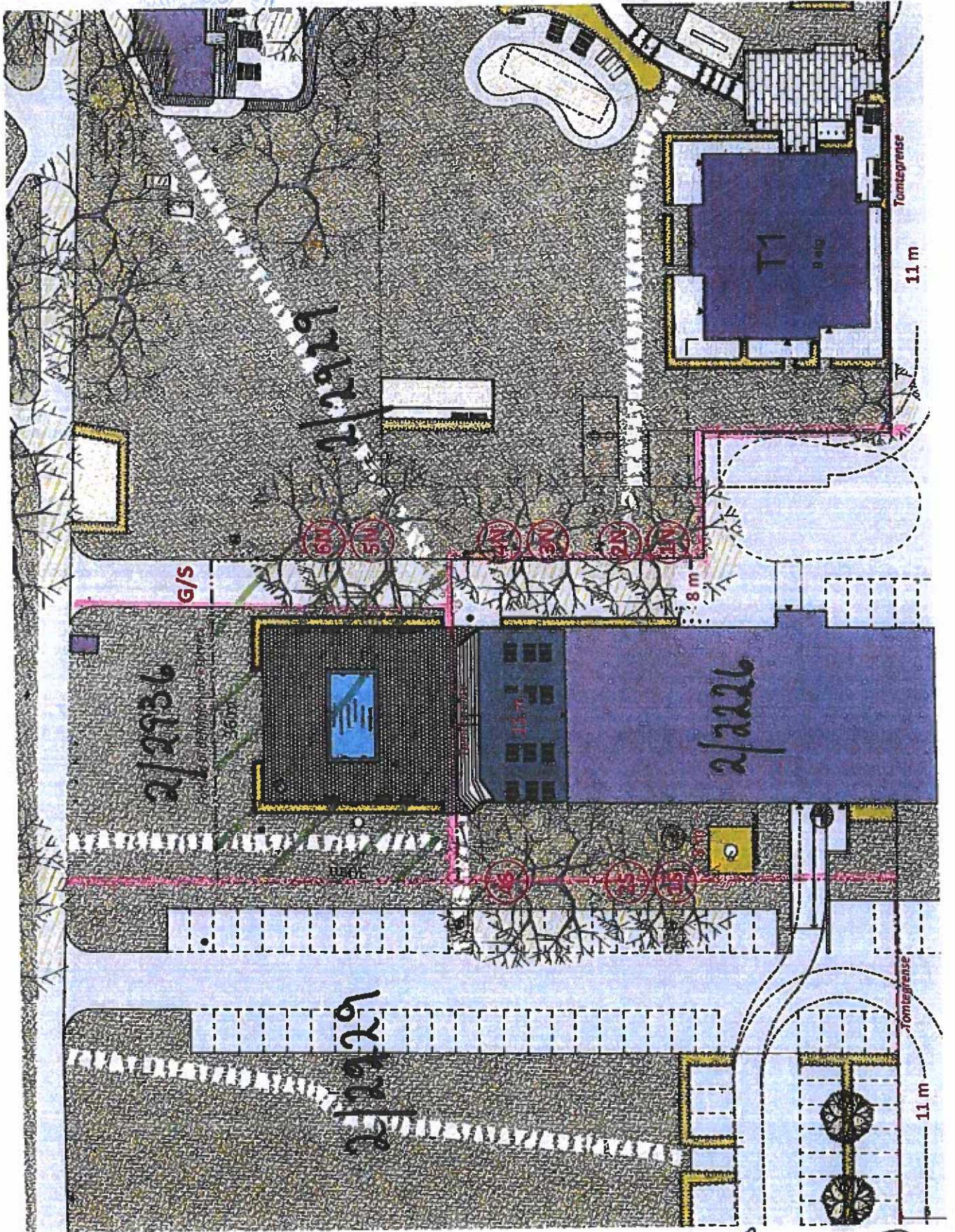
RETT KOPIBEVITNES

PETTER KOREN
ADVOKAT





Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.





Kartverket

MEGLERGAARDEN & PARTNERS
STORGT. 8
1531 MOSS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 92-21-0269 (Mats Måleng)
Vår referanse: 2647482/16831252
Bestilling: C3 2021-10-01 (5) 82

Dato
01.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
119959	200	10.2.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002 MOSS	2	2929	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ADVOKATFIRMAET

Ytterbol & Co as

Postboks 373, 1502 Moss

Avdelingsorg.nr. 977 674 028

ADKOMST OVER DEL AV 2/2929 I MOSS KOMMUNE

Forhold som skal tinglyses:

Hjemmelshaver til gnr 2, bnr 2929 i Moss kommune gir med dette eiere-, leietakere i bygninger på- og besøkende til gnr 2, bnr 2226, 2230 og 2234, og eiendommer utskilt fra disse, rett til kjørende ferdsel og adkomst i kjørefeltet som vist på bilag 1.

Forhold som ikke skal tinglyses:

De bruksberettigede har intet ansvar for drift, vedlikehold og oppgradering av kjørefeltet.

Billingstad, den 11/1 2016

Rosenvinge Park AS, org.nr 914 397 367

Espen Klevmark

Jon Sæther Storli

RETT KOPIBEVITNES

PETTER KOREN
ADVOKAT



Doknr: 119959 Tinglyst: 10.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KAN TINGLYSES

Marianne Sæther
Megler MNEF

MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA



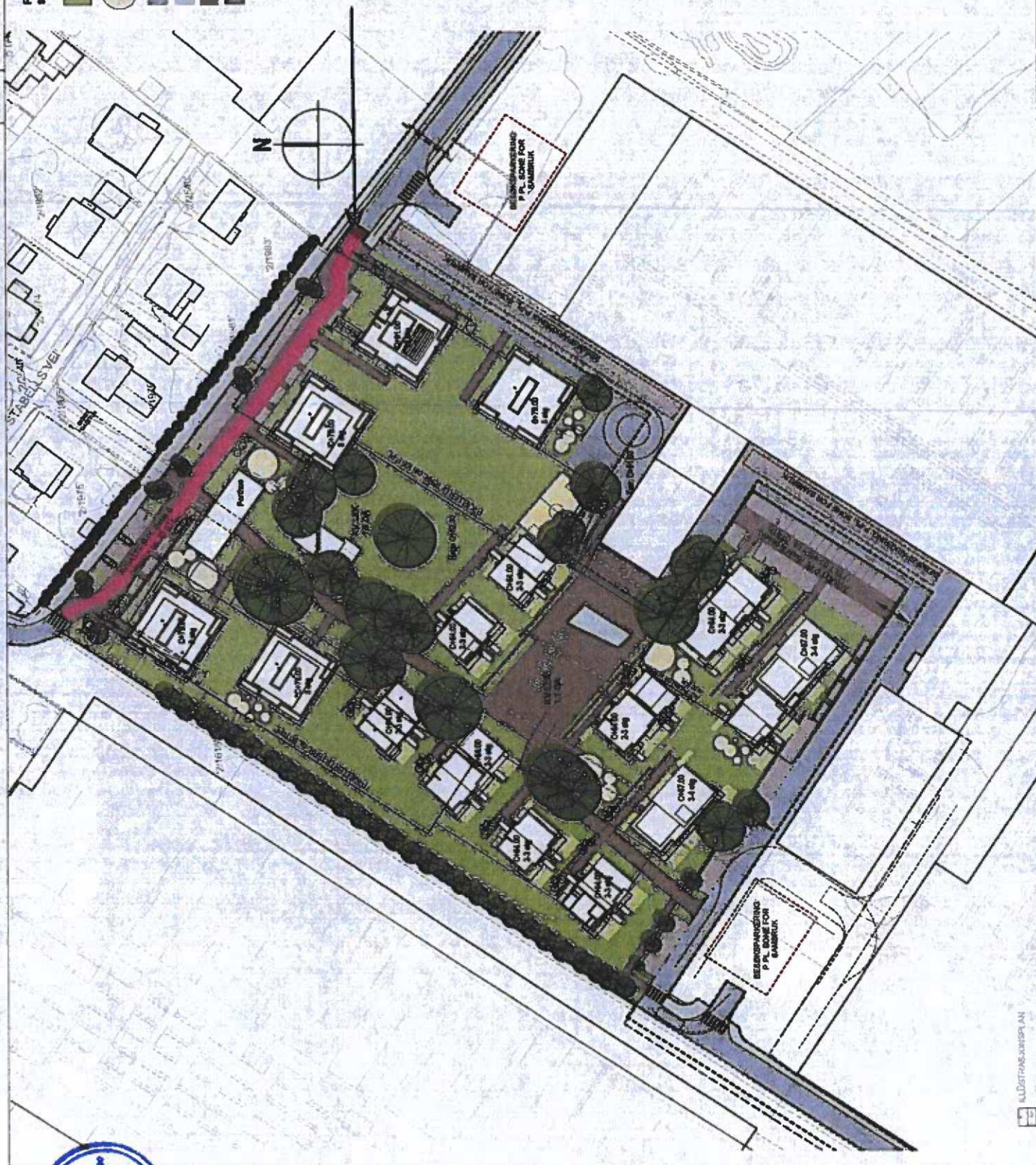
Rett kopi bekreftes

FOR KRAV TIL UTEOPPHOLDSGRADELER*
se diagram A0004 for arealopporeting

- FEJLES UTEOPPHOLDSGRADELER
inkl. tverrskjæring
- VEIAREAL
Kvarteret ligger i park og lag
- KURAREAL
- KOMM. SYKKEL-/GANGSTI
- PRIVAT Vei SYKKEL-/GANGSTI
- P-PLASSER PÅ TERRENG (ca. 120 stk)

Vei på 2/2929 hvor adkomststretten utaves

ROSENWINGE PARK
2023
LUND HAGEN ARKITEKTER
TYPE: UTEOPPHOLDSGRADELER
ILLUSTRASJON
ILLUSTRASJONSPLAN
MÅLSTAV: 1:1000
UTARBEIDET: 2023
FORLEGGING: A0002 C



ILLUSTRASJONSPLAN



Kartverket

MEGLERGAARDEN & PARTNERS
STORGT. 8
1531 MOSS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 92-21-0269 (Mats Måleng)
Vår referanse: 2647480/16831242
Bestilling: C3 2021-10-01 (5) 87

Dato
01.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18409	200	8.1.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002 MOSS	2	2929	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

RETT TIL Å Plassere GASSFAKLER

Forhold som skal tinglyses:

Hjemmelshaver til gnr 2, bnr 2226 i Moss kommune – eller hjemmelshaver til senere fradelt eierseksjon eller grunneiendom fra gnr 2, bnr 2226 - gis rett til å plassere gassfakler med tilhørende rørledning på eiendommen gnr 2, bnr 2929 i Moss kommune, som vist på bilag 1.

Retten omfatter også retten til drift, vedlikehold og oppgradering av gassfaklene og rørledning, herunder rett til adkomst for slikt arbeid.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Retten er tidsubegrenset. Etter utførte vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider skal rettighetshaver sette 2/2929 tilbake i den stand den var før arbeidene ble utført.

18.12.2015

Rosenvinge Park AS, org.nr 914 397 367

.....
Espen Klevmark

.....
Jon Sæther Storli

RETT KOP BEVITNES

PETTER KØREN
ADVOKAT



Doknr: 18409 Tinglyst: 08.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KAN TINGLYSES

4, 1-16

.....
Marianne Sæther
Megler MNEF

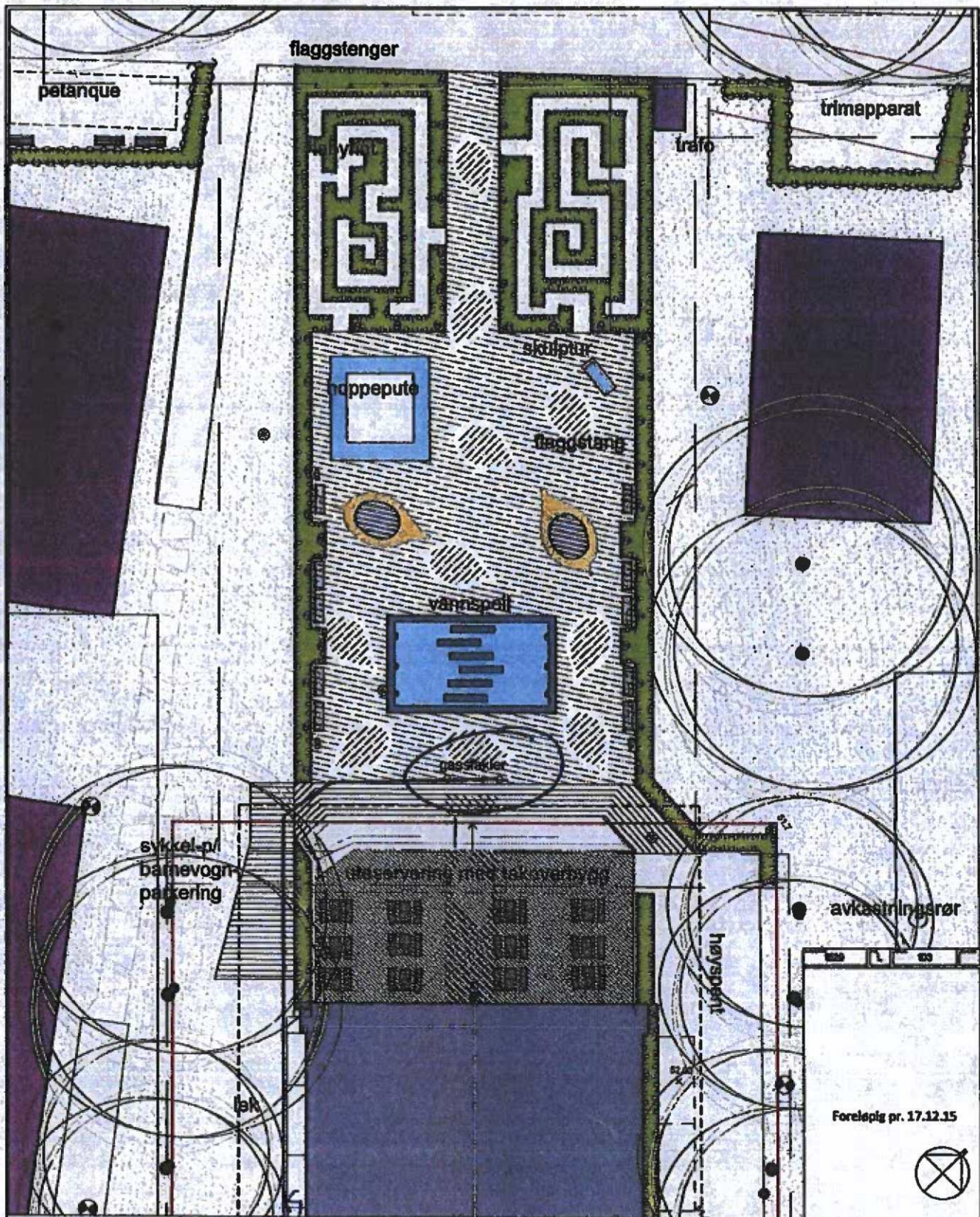
MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA



Rett kopi bekreftes

WFF

✓



TEGNFORKLARING

GRØNTER

PARKERINGSGRØNTER
 BEDEGRØNTER
 BEDEGRØNTER
 HØYSPENT

BYGNING

YTTERVEGGER

TERNGRØNTER

PUNKTHØYDER 3005 30 3005 307

VEIER OG PÅSEDER

KANSTON

KANSTON, utendørs

ASFALT BÅNAREAL

STØP1 BETONGDEKKE

FALLUNDERLAG

VADEPÅ

PARK OG HAGE

GRØSS

BUSKFELT

HEK

STAMMER/ SONNEREL

TRASSELER

KONTAKTSKILT

SITTEBENKT

UTSTYR

SDIC

AVFALLSBEHOLDER

LYSKAST, 5

LYSKAST, 1

FLAGSTANG

REKKEVEI/ HÅNDELOPER

Foreløpig pr. 17.12.15



M3 Management AS

ROSENVINGE PARK

UTDRAGSPLAN

FORSLAG

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU

IN SITU





Kartverket

ASK MEGLERGAARDEN
STORGATA 8
1531 MOSS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Melita Bulut 3-24-0147
Vår referanse: 3508461/24253055
Bestilling: C3 2024-06-12 95

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1625700	200	30.11.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	2	2943	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl & Co

Postboks 373, 1501 Moss
Org.nr. 977 048 958

KOPPI

ERKLÆRING OM ADKOMST

Forhold som skal tinglyses:

Allmenheten har rett til adkomst over 2/2943 til omkringliggende arealer og grunneiendommer, på del av 2/2943 som vist på bilag 1.

Forholds som ikke skal tinglyses:

Retten er tidsubegrenset og vederlagsfri.

Oslo, den 08.11.18

For Rosenvinge Park Felt 2A AS, org.nr: 920 043 127


Jon Sæther Storli


Espen Klevmark


RETT KOPPI BEVITNES
PETTER KULLEN



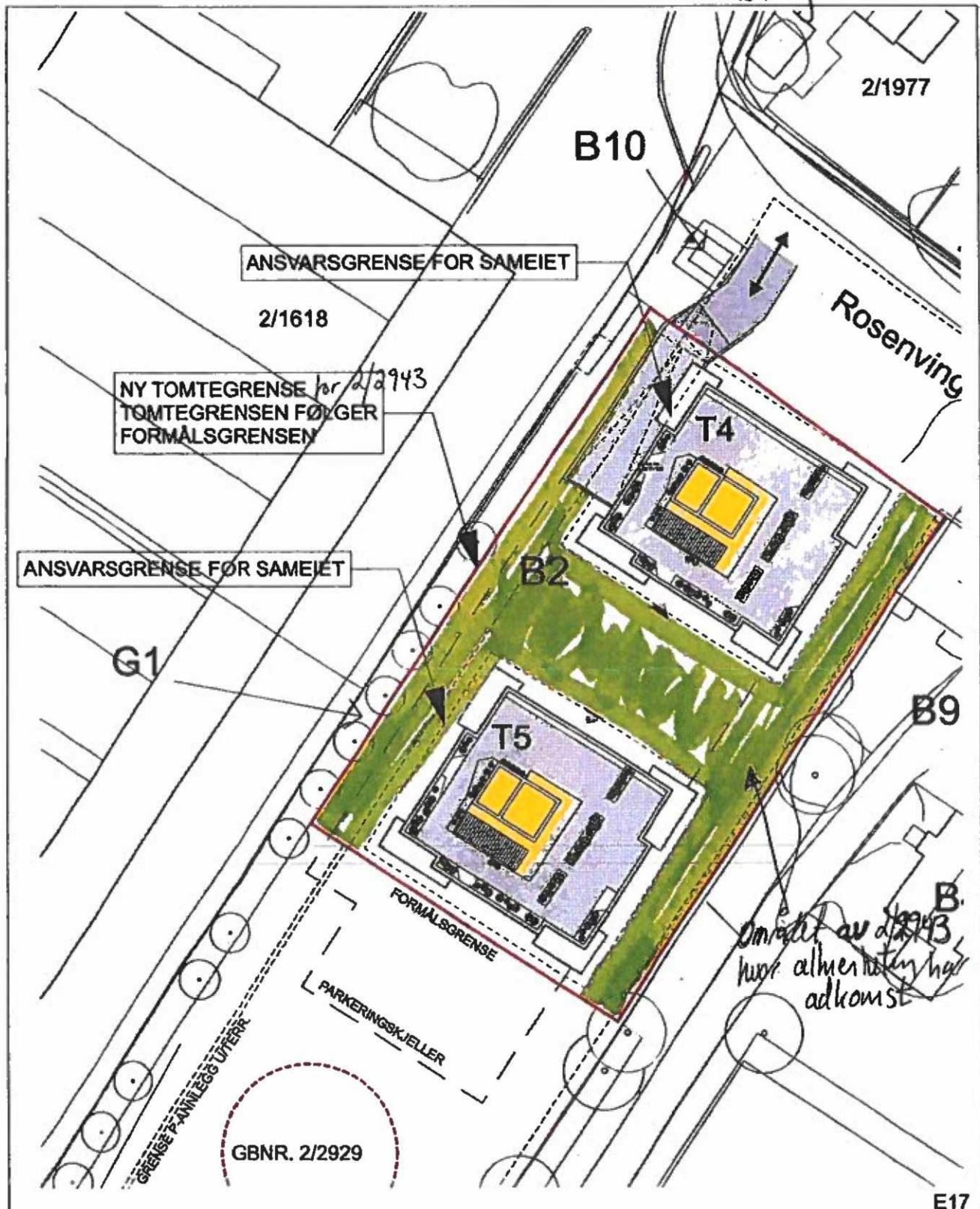
Doknr: 1625700 Tinglyst: 30.11.2018
STATENS KARTVERK

KAN TINGLYSES

27.11.18


Marianne Sæther
Eiendomsmegler MNEF


MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA



ROSENVINGE PARK FELT B2
Rosenvinges vei 30 og 32

2/2943

Rosenvinge Park AS
co/ M3 Management AS
0277 Oslo

Enata Eiendom AS
Billingsstadsletta 83
1396 Billingsstad

Grensesetting for ansvar av uteområde



JANSEN ARKITEKTER AS

DRONNINGENESVEI 60 0300 MOSØ
TLP. 90 26 14 40 PAX. 1 90 26 14 41

UTB. 24.10.2018 DATO 24.10.2018 MÅL 1:500 A4 117023

A 10-07

KANTINGLYSES 27.11-18

Marianne Sæther
Eiendomsmegler MNEFMEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA





Kartverket

ASK MEGLERGAARDEN
STORGATA 8
1531 MOSS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Melita Bulut 3-24-0002
Vår referanse: 3377848/23111755
Bestilling: C3 2024-01-16 142

Dato
16.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1250308	200	9.11.2017	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	2	2922	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl&CoPostboks 404, 1703 Sarpsborg
Org.nr. 977 048 958**ERKLÆRING OM KOMMUNAL VANNLEDNING****Forhold som skal tinglyses:**

- ✕ Moss kommune, org.nr. 994 383 476, har rett til å ha liggende hovedledningsnett for vann, herunder overvannsledning, over eiendommene 2/2929, 2936, 2923 og 2922 som vist på bilag 1, og på de vilkår som følger nedenfor.

Forhold som ikke skal tinglyses:

1. Moss kommune, senere MK, gis rett til og plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, reparasjoner og fornyelse på ledningsnettet. MK's tjenestemenn skal i denne sammenheng ha uhindret adgang til aktuell del av eiendommen med nødvendig mannskap og utstyr.
2. Grunneier kan ikke oppføre eller tillate oppført bebyggelse, bygningselementer eller annet nærmere enn 4 meter fra nærmestliggende ledning på denne eller nærmest tiliggende eiendom, uten at løsninger for dette er skriftlig avtalt med kommunens fagavdeling for vann og avløp. Avstandsbegrensningen gjelder også nye beplantninger med høyde mer enn 3-4 m.
3. Etter vedlikeholdsarbeider og eventuelle reparasjoner på eller fornyelser av ledningsnettet, forplikter MK seg til å sette de berørte arealer tilbake til den stand de var før arbeidene ble påbegynt.
4. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten tillatelse fra MK som eier av hovedledningen.

Moss den 18/10 2017For Rosenvinge Park AS, org.nr. 914 397 367
Hjemmelshaver til 2/2929 og 2/2936
Espen Klevmark

Jon Sæther Storli


ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co
Petter Koren
Advokat

x 994 383 476
att reg



For Lilleeng AS, org.nr. 912 970 620

Doknr.: 1250308 Tinglyst: 09.11.2017
STATENS KARTVERK

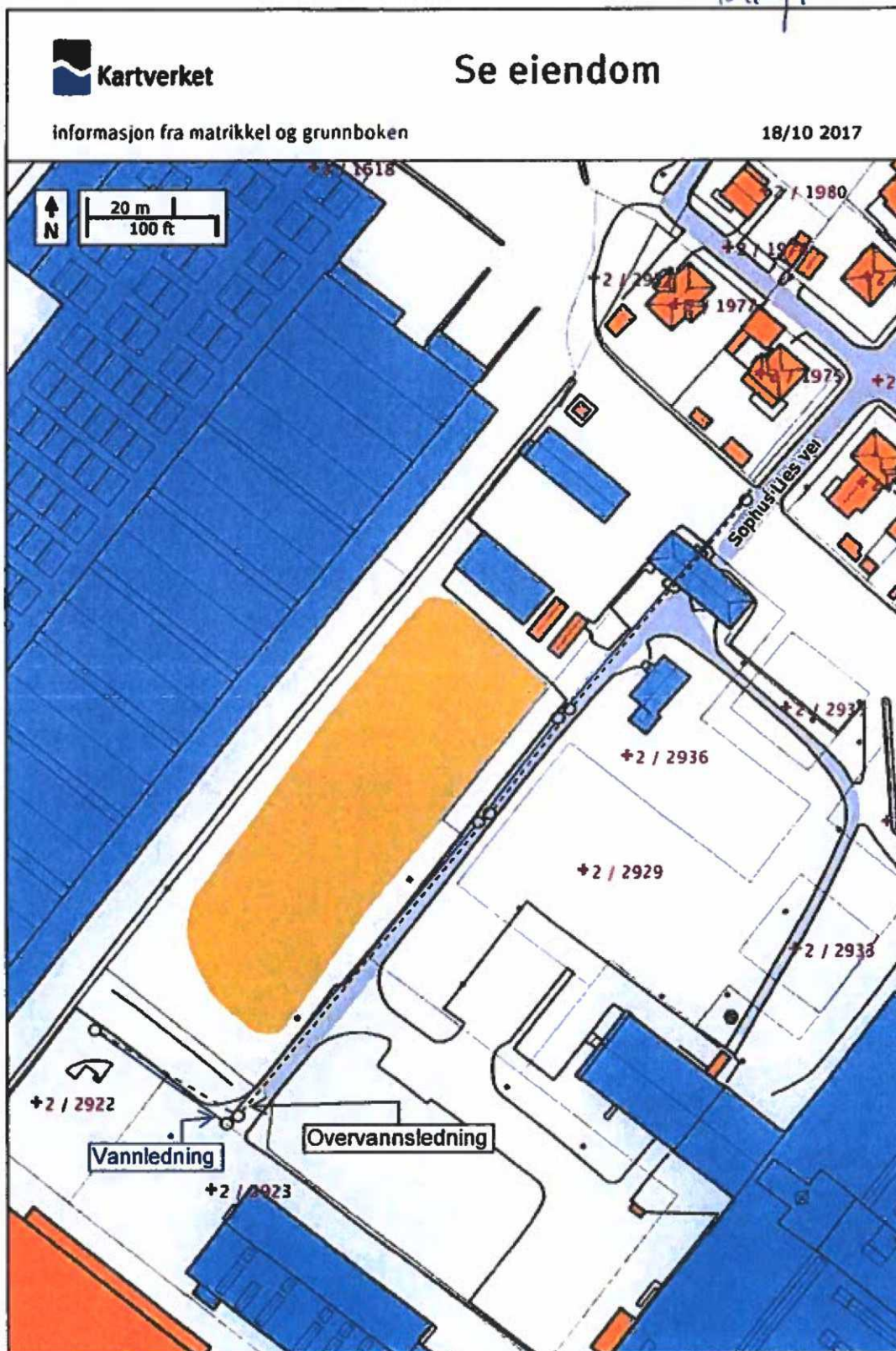
Hjemmelshaver til 2/2922 og 2923


Espen Klevmark
Jon Sæther StorliFor Rosenvinge Park Felt 1 AS org.nr. 916 907 281
Hjemmelshaver til 2/2936
Jon Sæther Storli
Arne Chr Skard

Utskrift

Side 1 av 1

Bilag 1



MEGLERGAARDEN & PARTNERS
STORGT. 8
1531 MOSS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 92-21-0269 (Mats Måleng)
Vår referanse: 2647481/16831247
Bestilling: C3 2021-10-01 (5) 85

Dato
01.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
119801	200	10.2.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002 MOSS	2	2226	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



[Handwritten signature]

ERKLÆRING OM ETABLERING AV FELLES WIFI PÅ EIENDOMMER

Forhold som skal tinglyses:

Eiendommene 2/2226, 2/2929, 2/2230, 2/2234 og 2/2890, alle i Moss kommune, har gjensidig rett til å utplassere utstyr for felles Wifi for de samme eiendommene, på hverandres eiendommer og matrikkelenheter utskilt fra eiendommene.

Utstyret kan plasseres på nåværende og fremtidig bygninger på hverandres eiendommer og matrikkelenheter utskilt fra eiendommene.

Forhold som ikke skal tinglyses:

De samme eiendommene skal dele kostnadene til etablering og drift.

Dette dokument er utferdiget i 5 originale eksemplarer, ett til hver av de signerende partene og ett til bruk for tinglysing.

18.01.16

Varnaveien Handelspark AS
org. nr. 994 922 181

.....
Espen Klevmark

Rosenvinge Park AS
org. nr. 914 397 367

.....
Espen Klevmark

Lilleeng AS
org.nr 912 970 620

.....
Espen Klevmark

Forum Moss AS
org.nr 991 791 124

.....
Espen Klevmark

.....
Jon Sæther Storli

.....
Jon Sæther Storli

.....
Jon Sæther Storli

.....
Jon Sæther Storli

KAN TINGLYSES

[Handwritten signature]
Marianne Sæther
Megler MNEF

MEGLERGAARDEN
NO 987 708 204 MVA



Doknr: 119801 Tinglyst: 10.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPPI BEVITNES

[Handwritten signature]
PETTER KOREN
ADVOKAT



Kartverket

ASK MEGLERGAARDEN
STORGATA 8
1531 MOSS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Melita Bulut 3-24-0115
Vår referanse: 3478426/23992549
Bestilling: C3 2024-05-14 (2) 57

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3152904	200	9.10.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	2	2943	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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
920043127	ROSENVINGE PARK FELT 2A AS	Postboks 90, 1713 GRÅLUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	2	2943

Nye seksjoner				Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålskode
3002	2	2943	0	1	Boligseksjon
3002	2	2943	0	2	Boligseksjon
3002	2	2943	0	3	Boligseksjon
3002	2	2943	0	4	Boligseksjon
3002	2	2943	0	5	Boligseksjon
3002	2	2943	0	6	Boligseksjon
3002	2	2943	0	7	Boligseksjon
3002	2	2943	0	8	Boligseksjon
3002	2	2943	0	9	Boligseksjon
3002	2	2943	0	10	Boligseksjon
3002	2	2943	0	11	Boligseksjon
3002	2	2943	0	12	Boligseksjon
3002	2	2943	0	13	Boligseksjon
3002	2	2943	0	14	Boligseksjon
3002	2	2943	0	15	Boligseksjon
3002	2	2943	0	16	Boligseksjon
3002	2	2943	0	17	Boligseksjon
3002	2	2943	0	18	Boligseksjon
3002	2	2943	0	19	Boligseksjon



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	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

07.10.2020 12.10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt 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
Pb 90	1713	Grålum
		Telefonnummer
		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 = sameiebolig SN = sameieseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	72		13	B	87		25	B	57		37	B	75	
2	B	53		14	B	47		26	B	97	B	38	B	86	
3	B	77		15	B	74		27	B	98		39	B	47	
4	B	70		16	B	57		28	B	99		40	B	69	
5	B	50		17	B	77	B	29	B	53		41	B	40	
6	B	57		18	B	87		30	B	97	B	42	B	57	
7	B	77		19	B	47		31	B	97		43	B	77	
8	B	87		20	B	74		32	B	99		44	B	87	
9	B	47		21	B	53		33	B	53		45	B	47	
10	B	74		22	B	97	B	34	B	97	B	46	B	74	
11	B	57		23	B	98		35	B	98		47	B	57	
12	B	76	B	24	B	99		36	B	99		48	B	76	B
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 naboieendom 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 søknadspåtlige 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

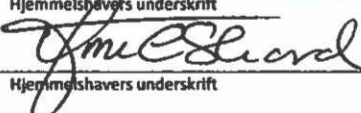
Dato

27.08.2020

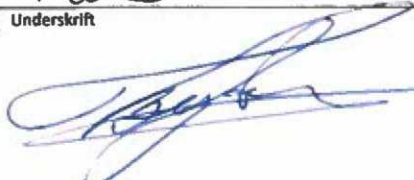
Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra 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 sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

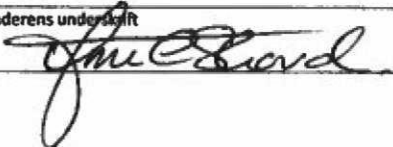
10. Underskrifter		
Sted og dato Sarpsborg	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Arne Chr. Skard
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta 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)

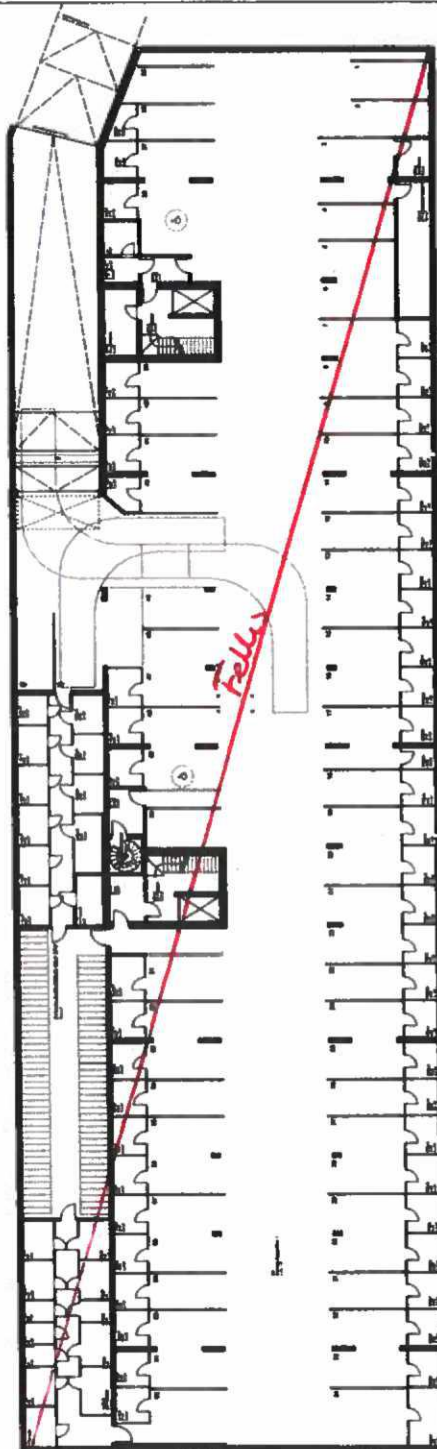
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3002	Kommunens navn MOSS	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 2943	Festenr.
Dato 7/10-20	Underskrift 	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		

Dato 27.08.2020	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
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 19.02.2019	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

B-1



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
Plan kjeller

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEGN.NR.
A26-101

REV.
DB/SSH

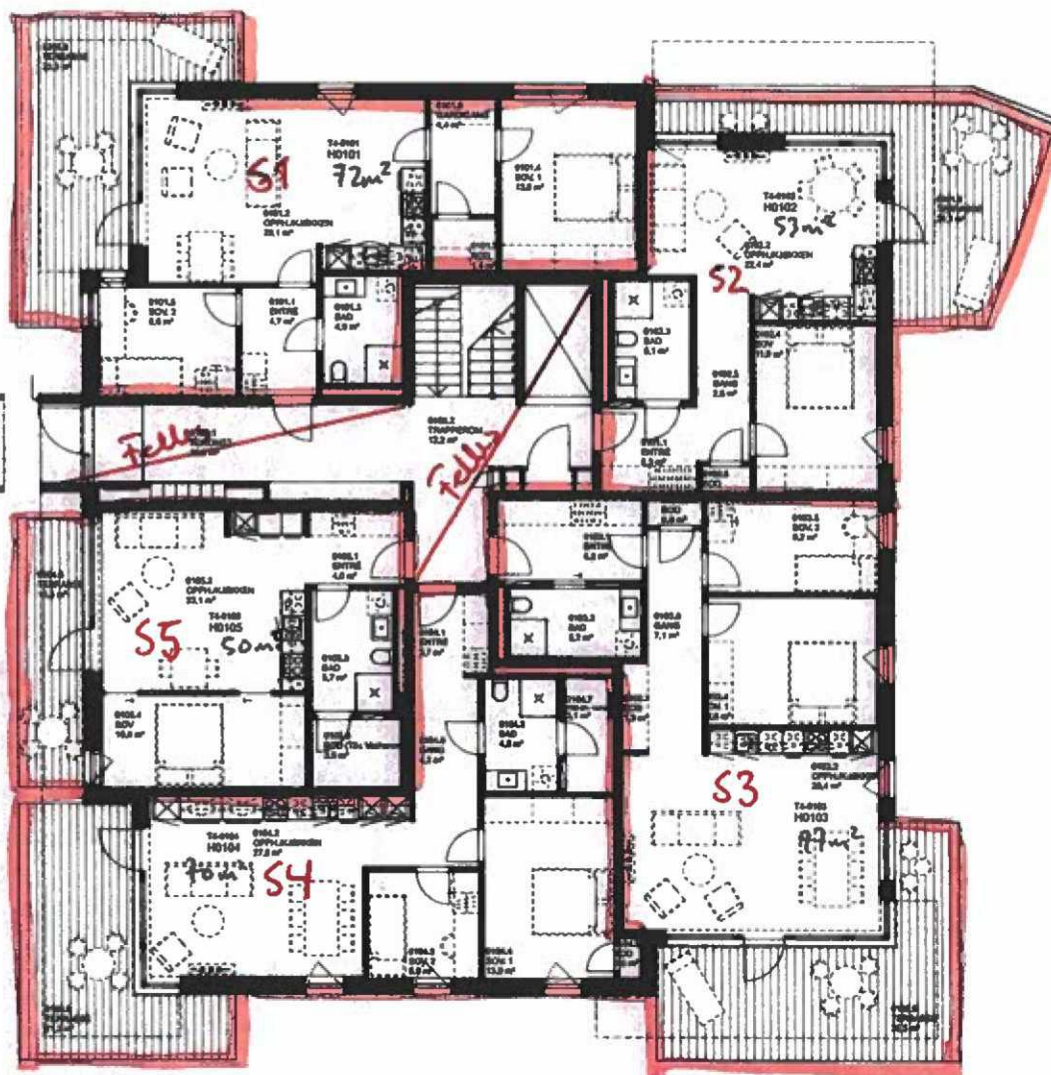
MÅLSTOKK
1:400

FORMAT
A4

PROSJEKT.NR.
117023

UTSKR. DATO
12.08.20

B-2



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVIINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T4 - Plan 1. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEGN.NR.
A26-401

MÅLSTOKK
1:150

FORMAT
A4

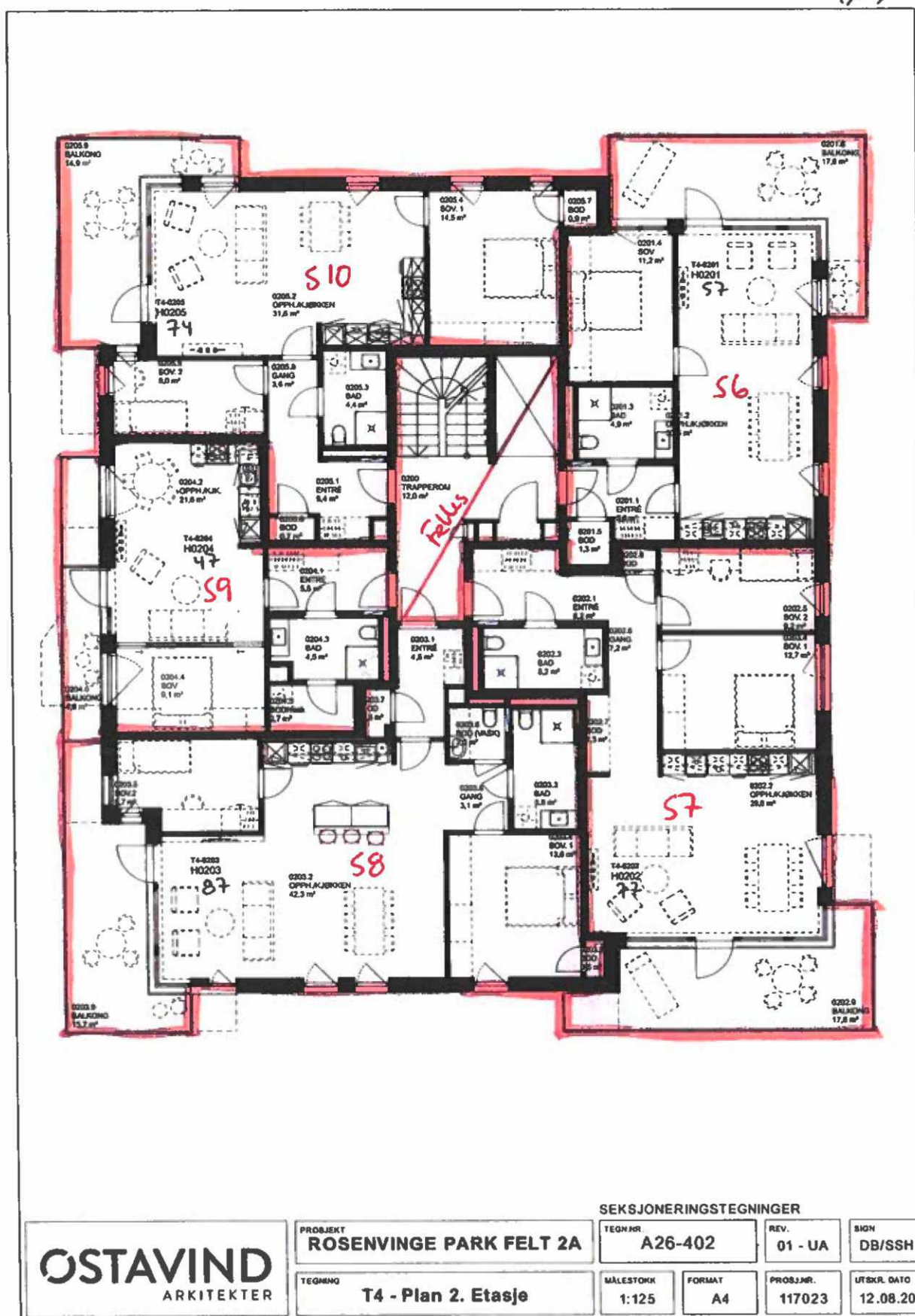
REV.

PROJ.NR.
117023

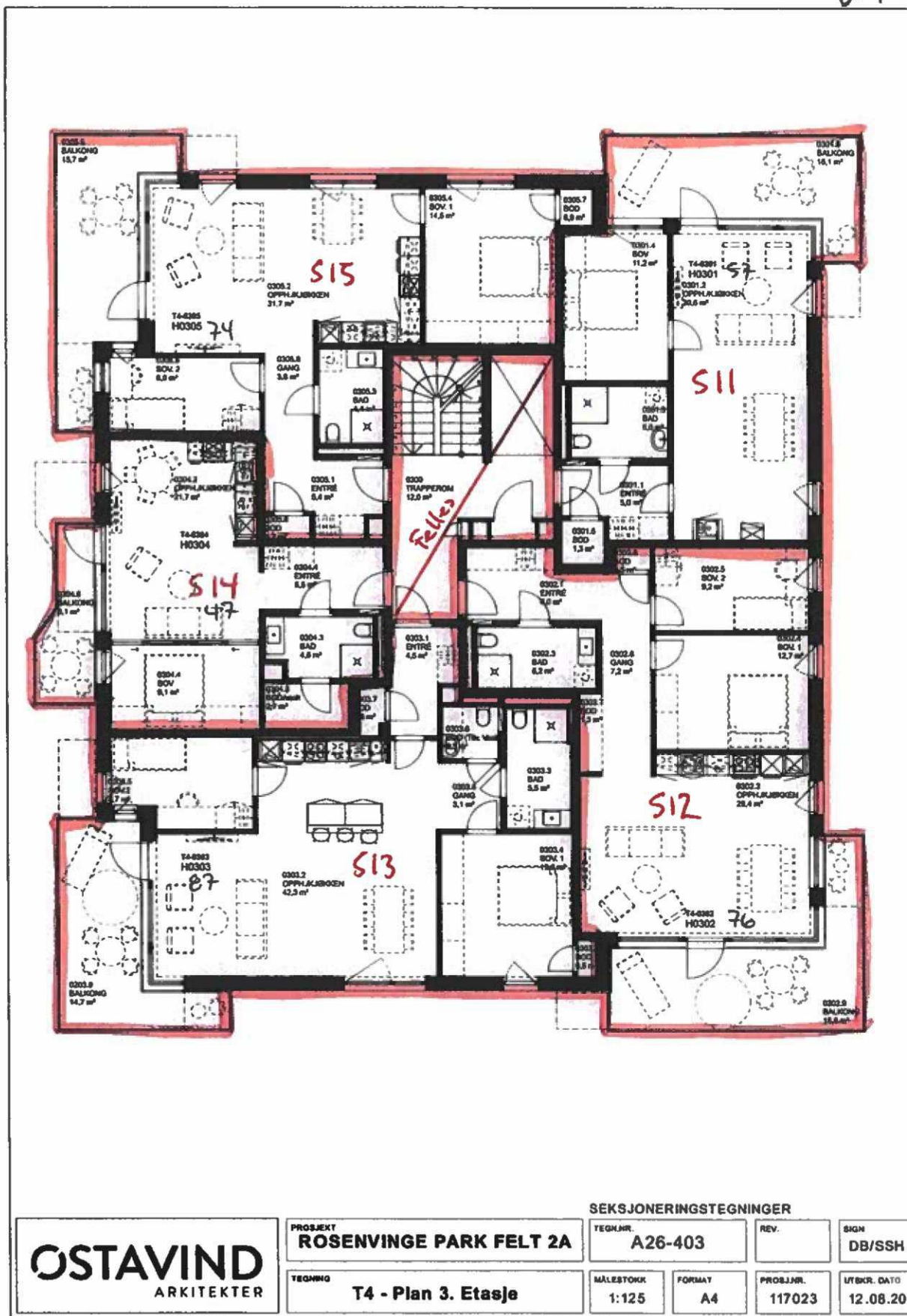
SIGN
DB/SSH

UTSKR. DATO
12.08.20

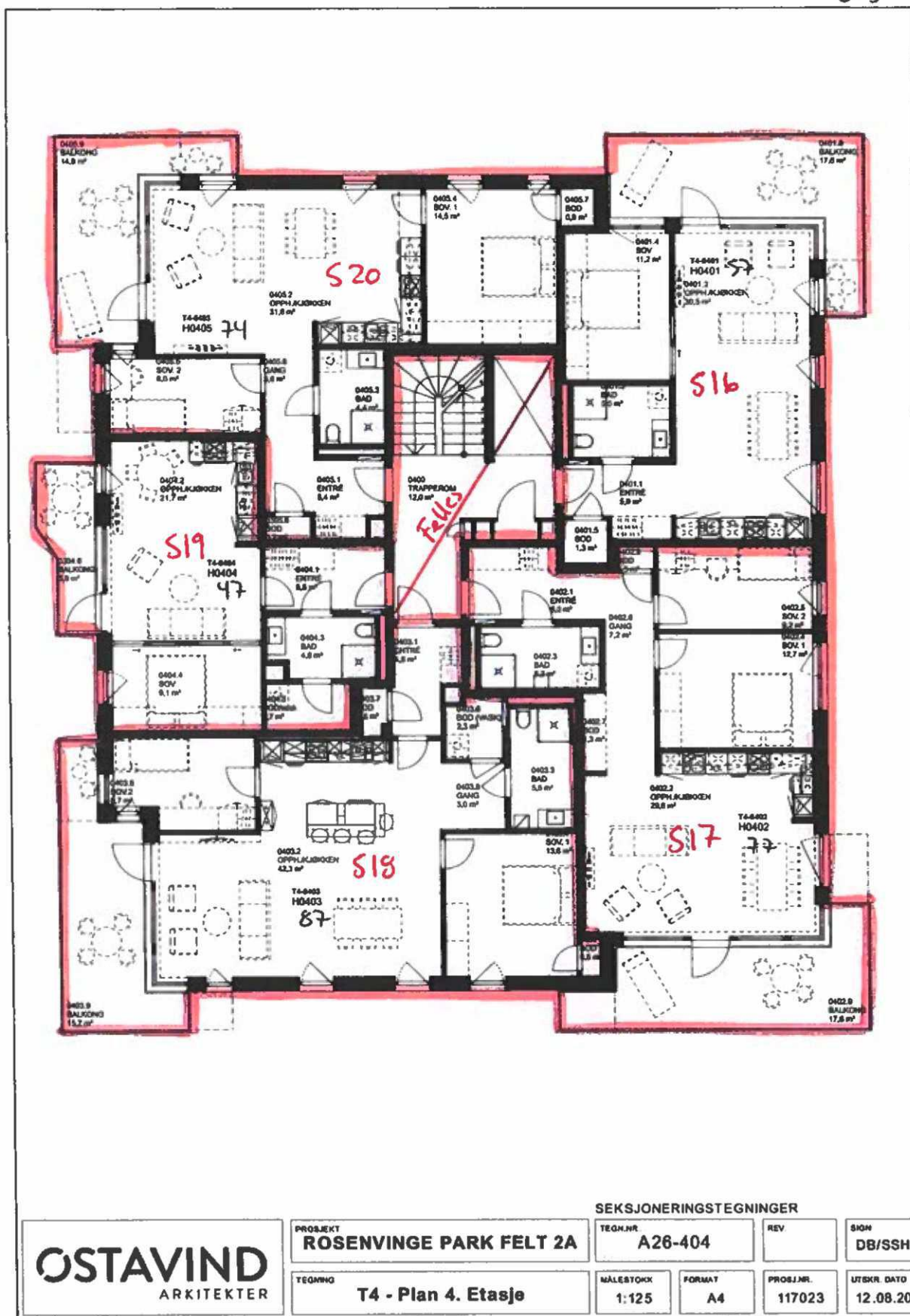
B-3



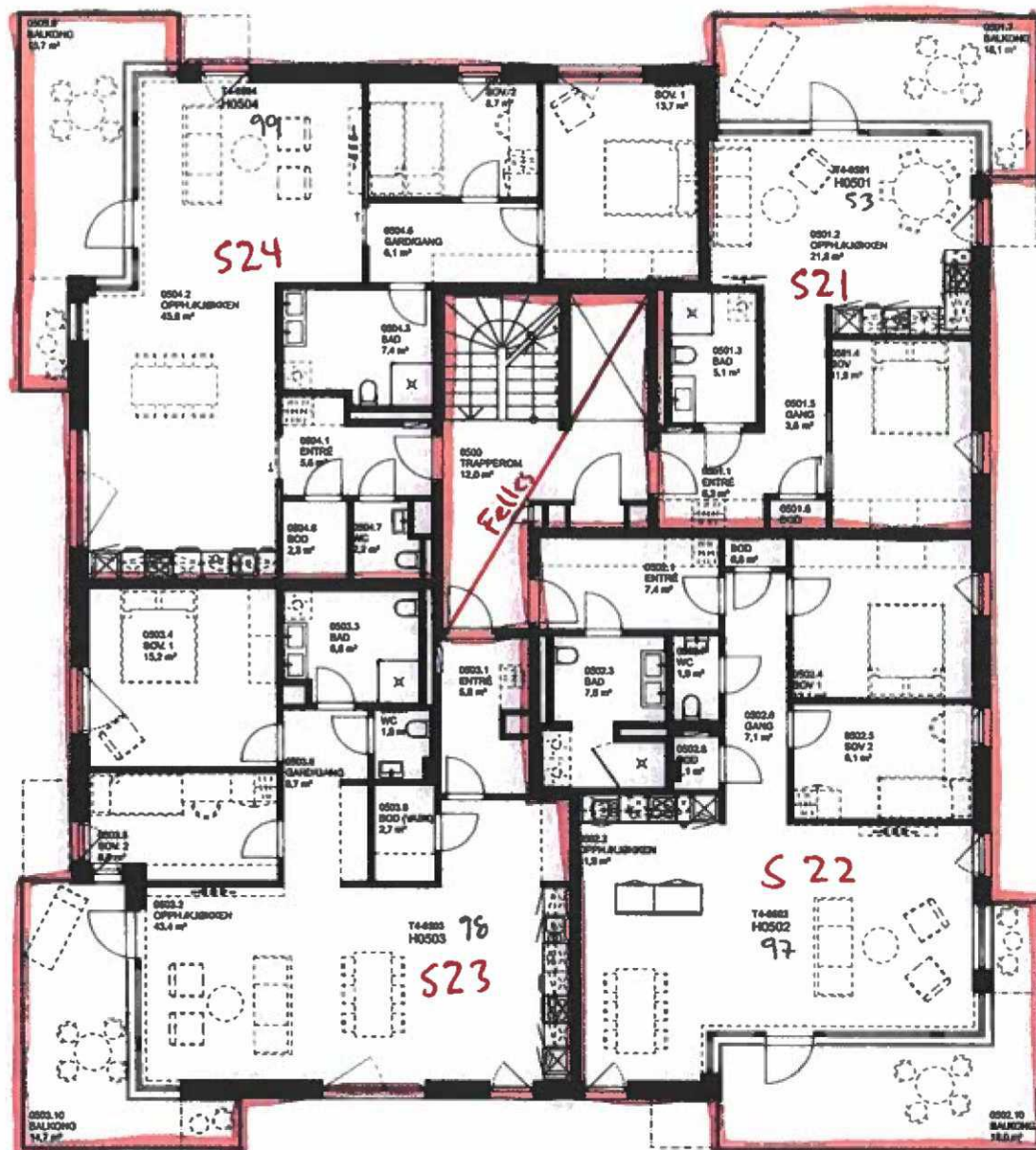
B-4



B-5



B-6



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T4 - Plan 5. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEGNAR
A26-405

MÅLSTOKK
1:125

FORMAT
A4

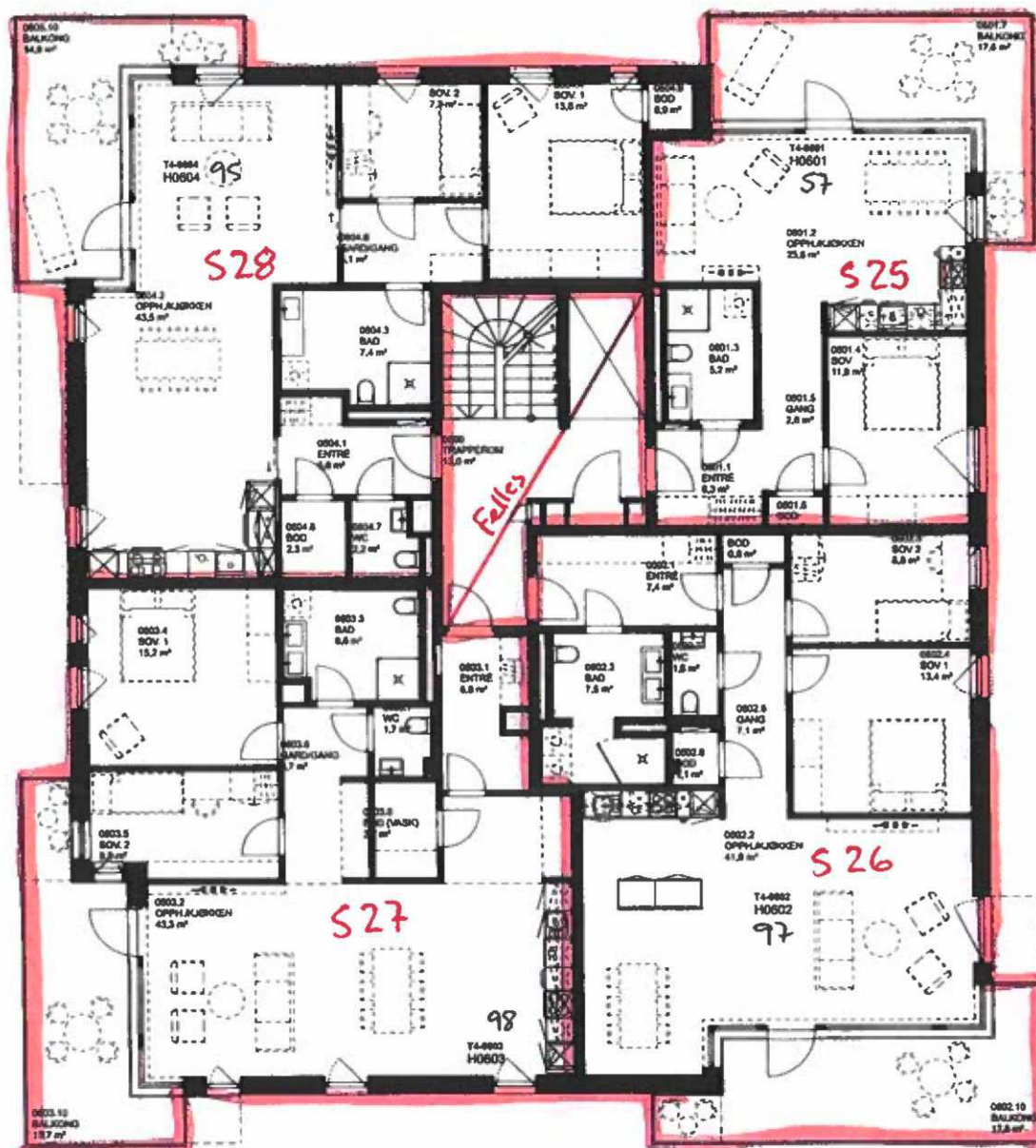
REV.

PROSJEKT
117023

SGH
DB/SSH

UTSKR. DATO
12.08.20

B-7



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T4 - Plan 6. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEG.NR.
A26-406

MÅLSTOKK
1:125

FORMAT
A4

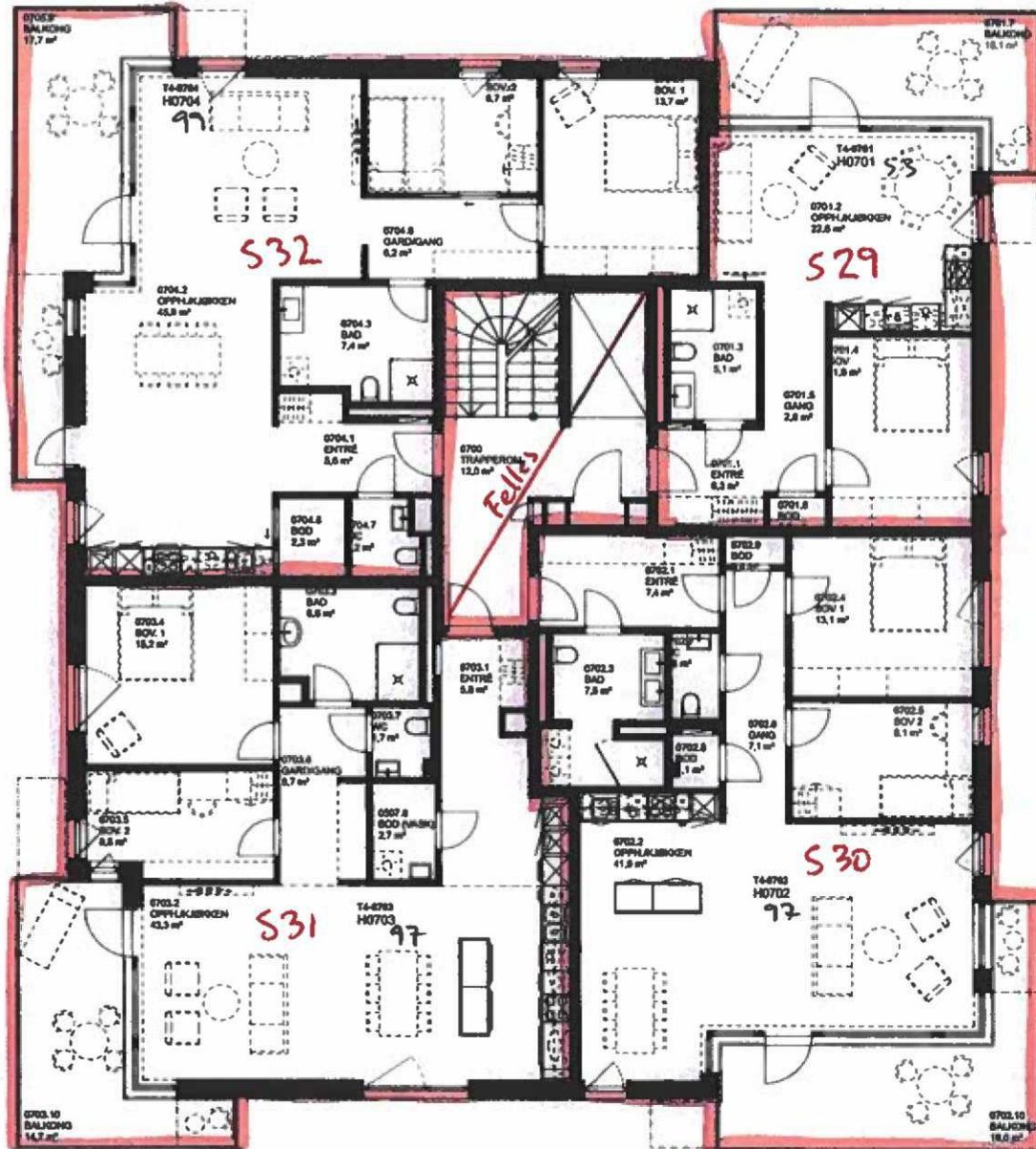
REV.

PROSJEKT
117023

BIGN
DB/SSH

UTBKR. DATO
12.08.20

B-8



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T4 - Plan 7. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEG.NR.
A26-407

MÅLESTOKK
1:125

FORMAT
A4

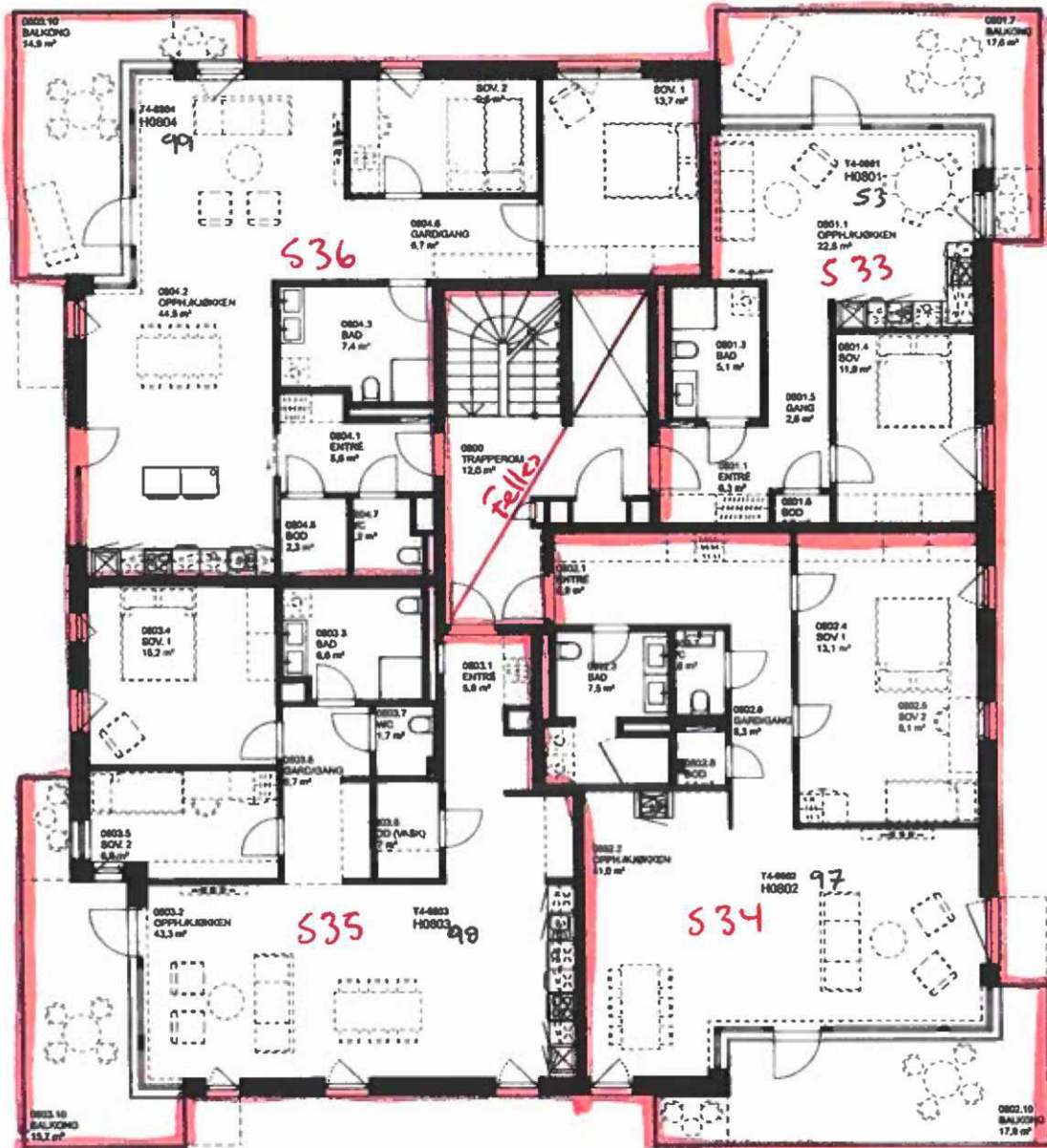
REV.

PROS.JNR.
117023

SKO
DB/SSH

UTSKR. DATO
12.08.20

B-9



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T4 - Plan 8. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEGN.NR.
A26-408

MALESTOKK
1:125

FORMAT
A4

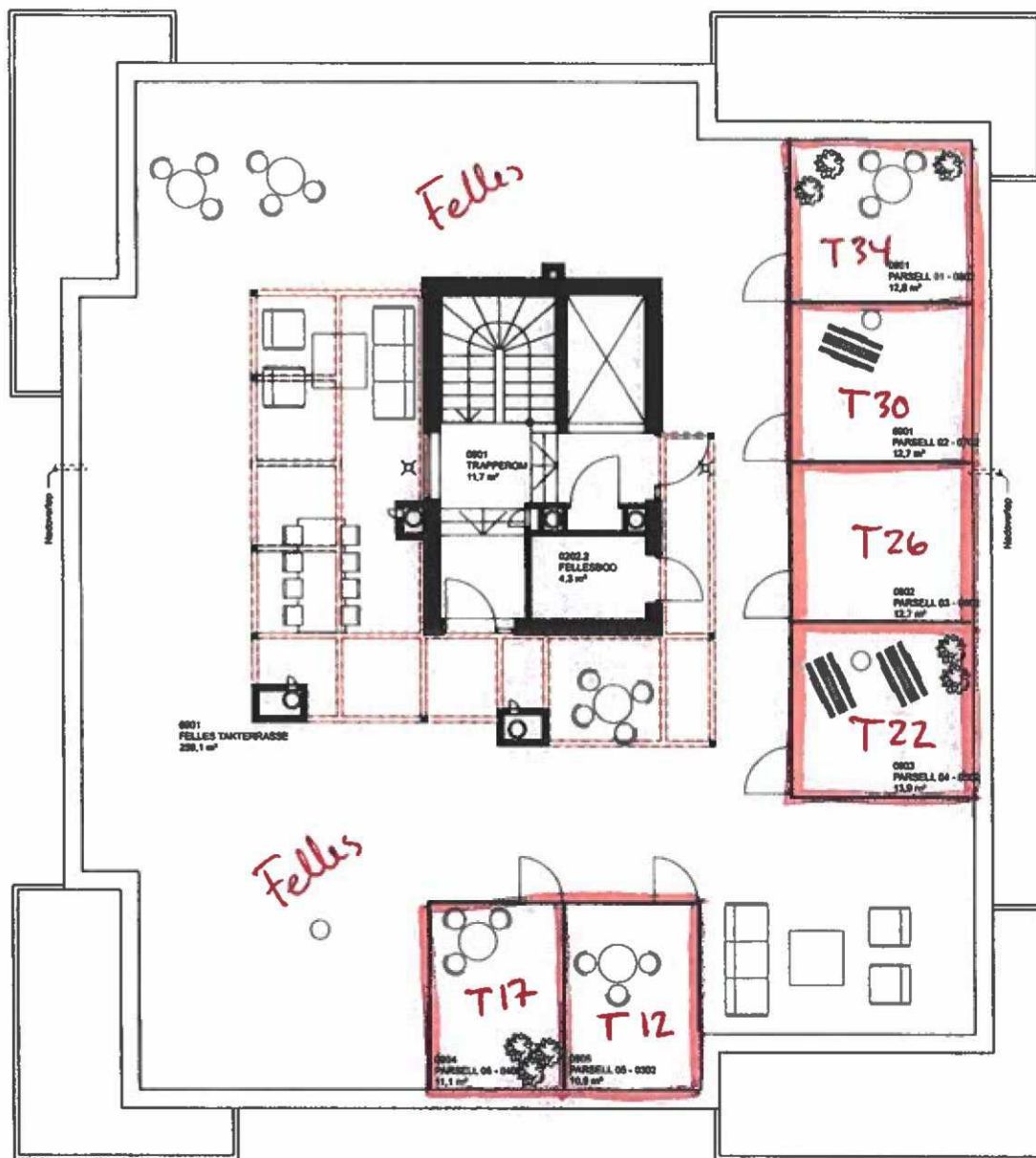
REV.
01 - UA

PROSJ.NR.
117023

SKID
DB/SSH

UTSKR.DATO
12.08.20

B-10



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T4 - Plan Takterrasse

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEGN.NR.
A26-409

REV.
01 - UA

SIGN
DB/SSH

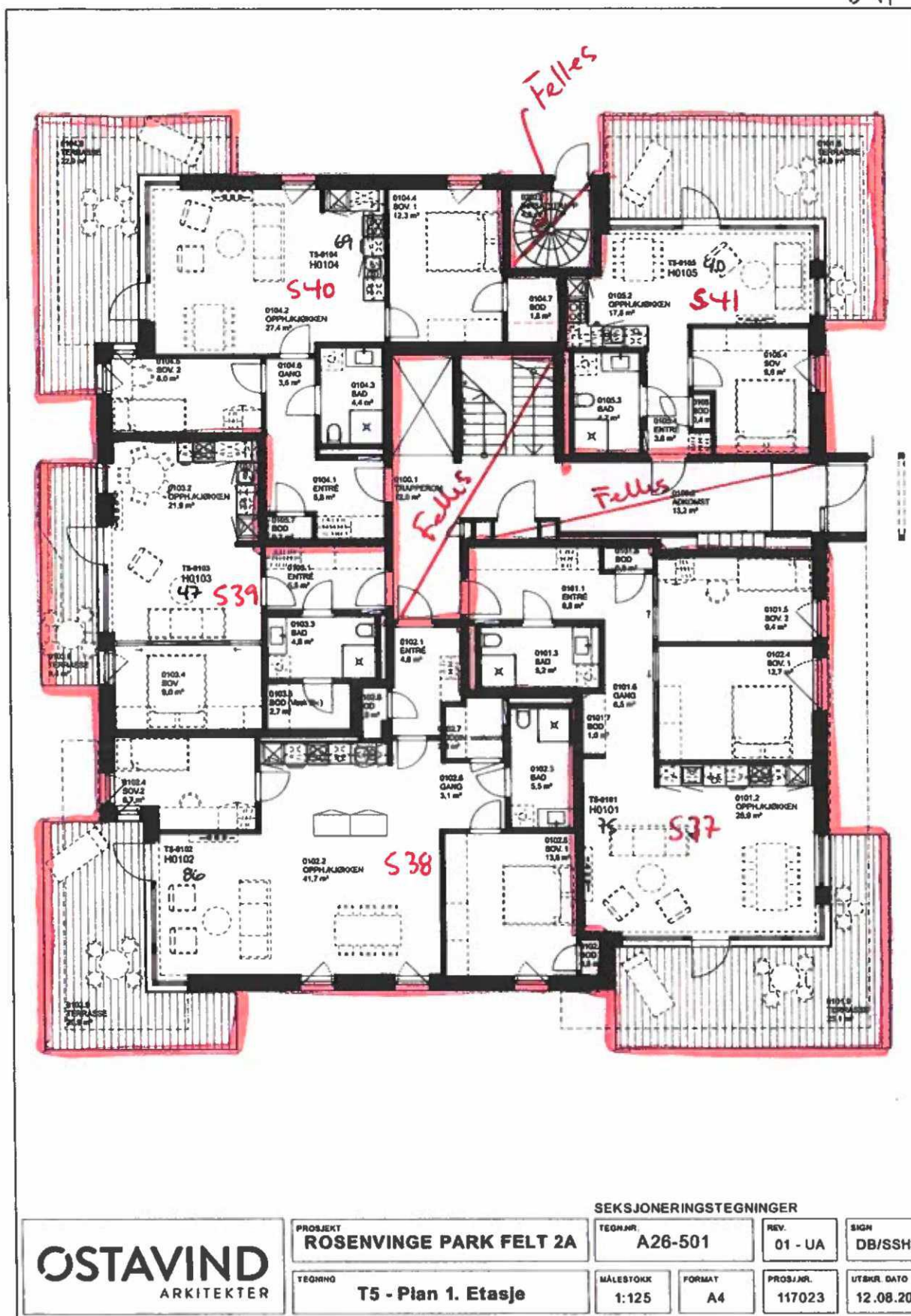
MÅLESTOKK
1:125

FORMAT
A4

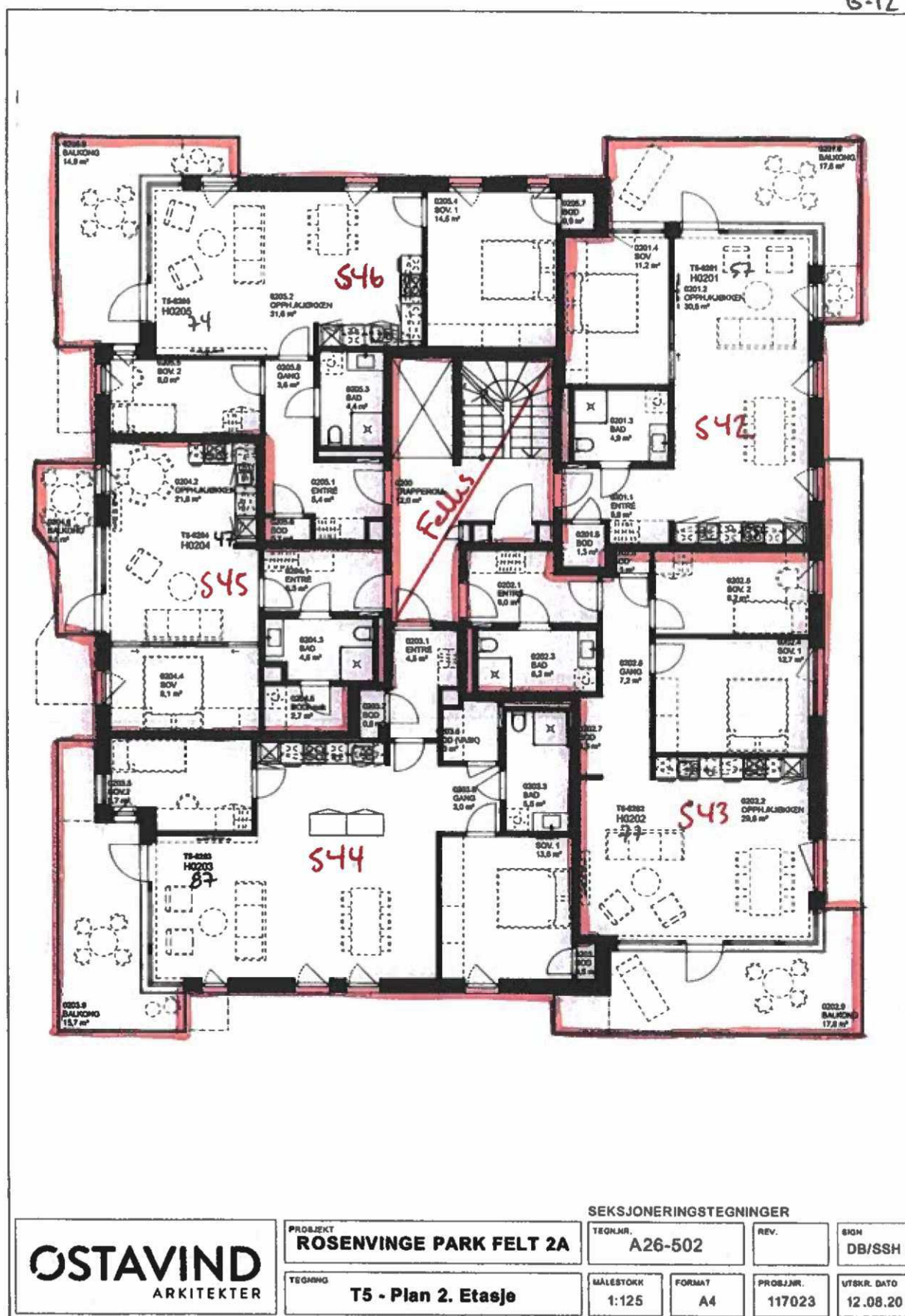
PROSJEKT.NR.
117023

UTSKR.DATO
12.08.20

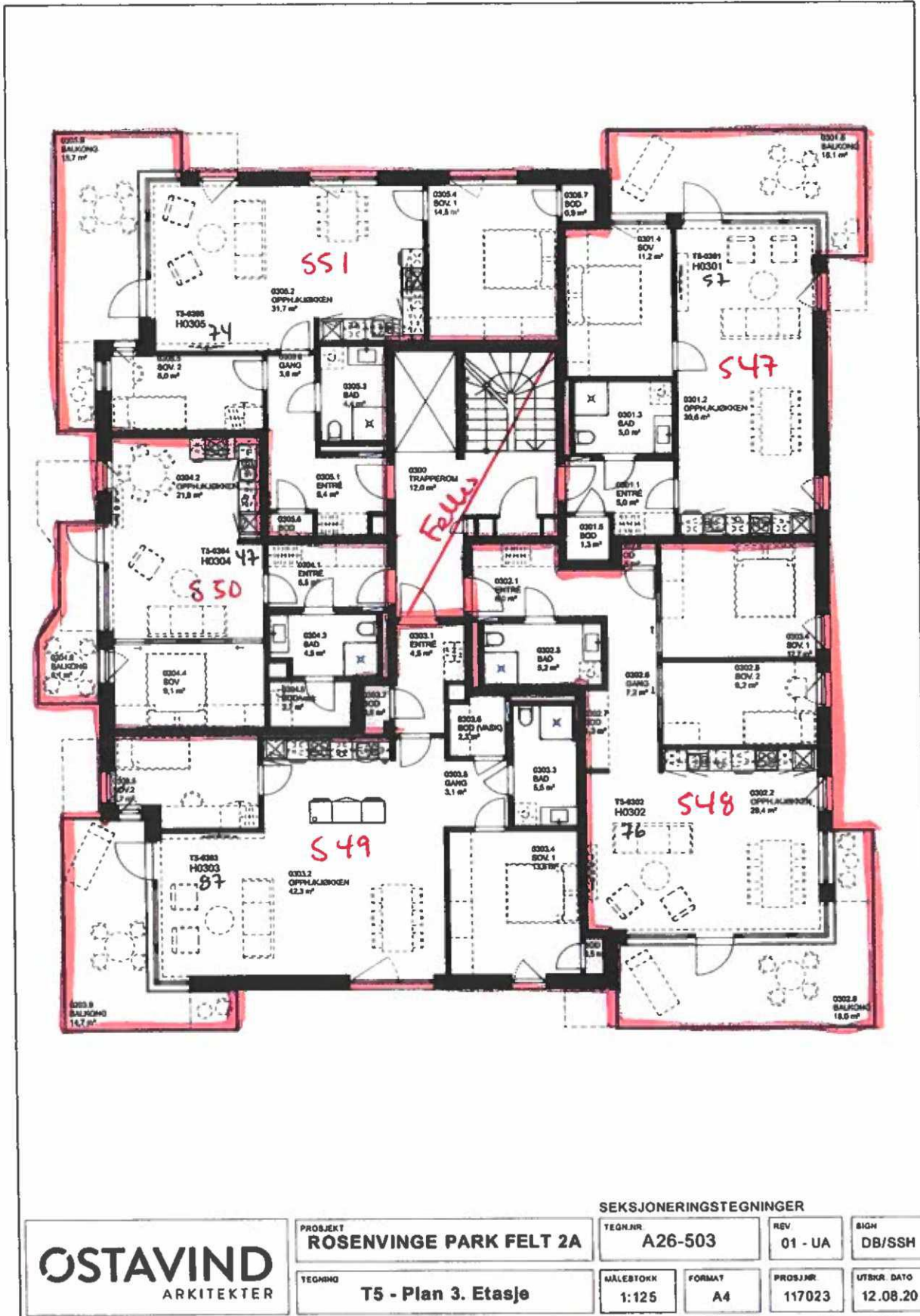
B-11

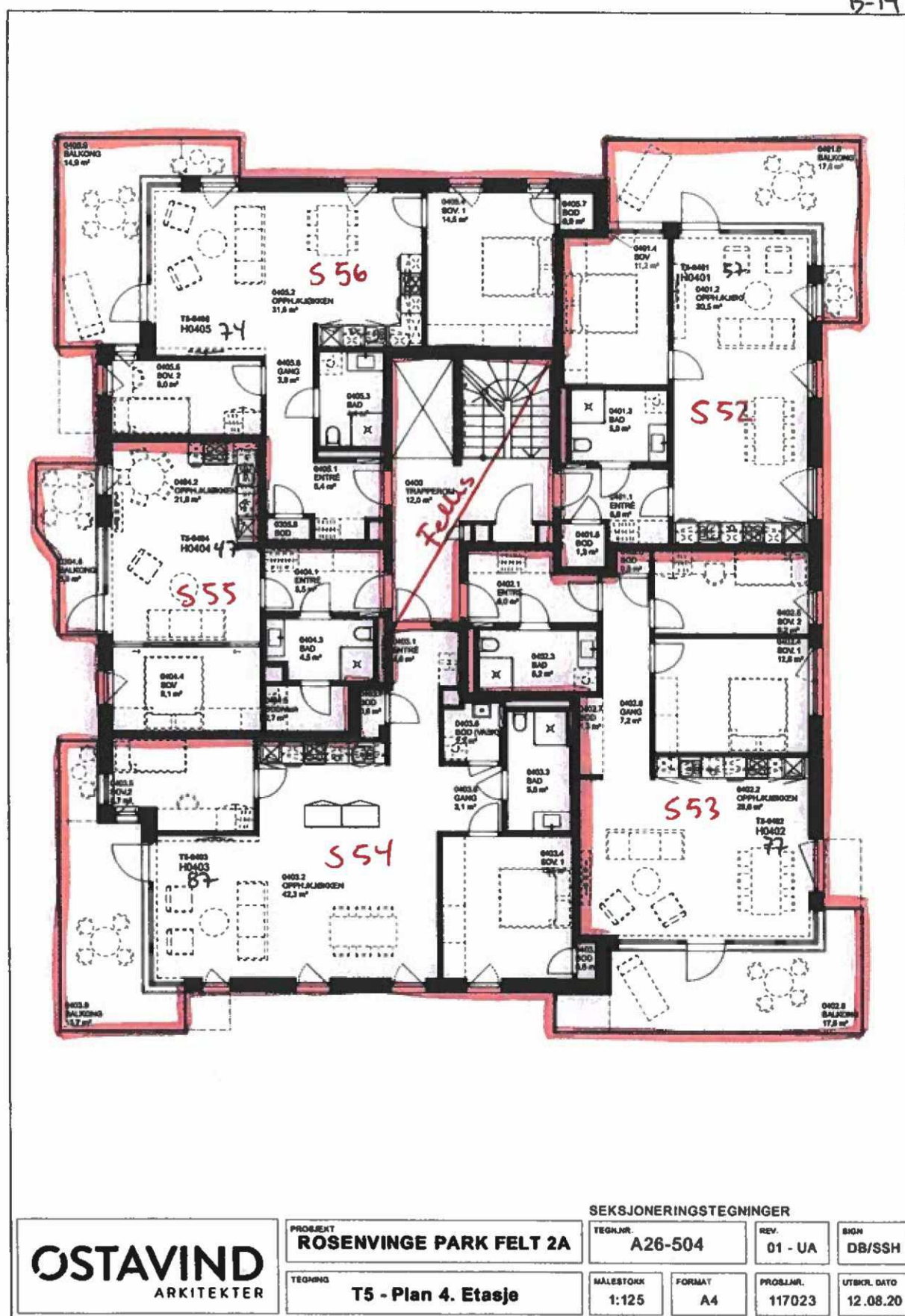


B-12

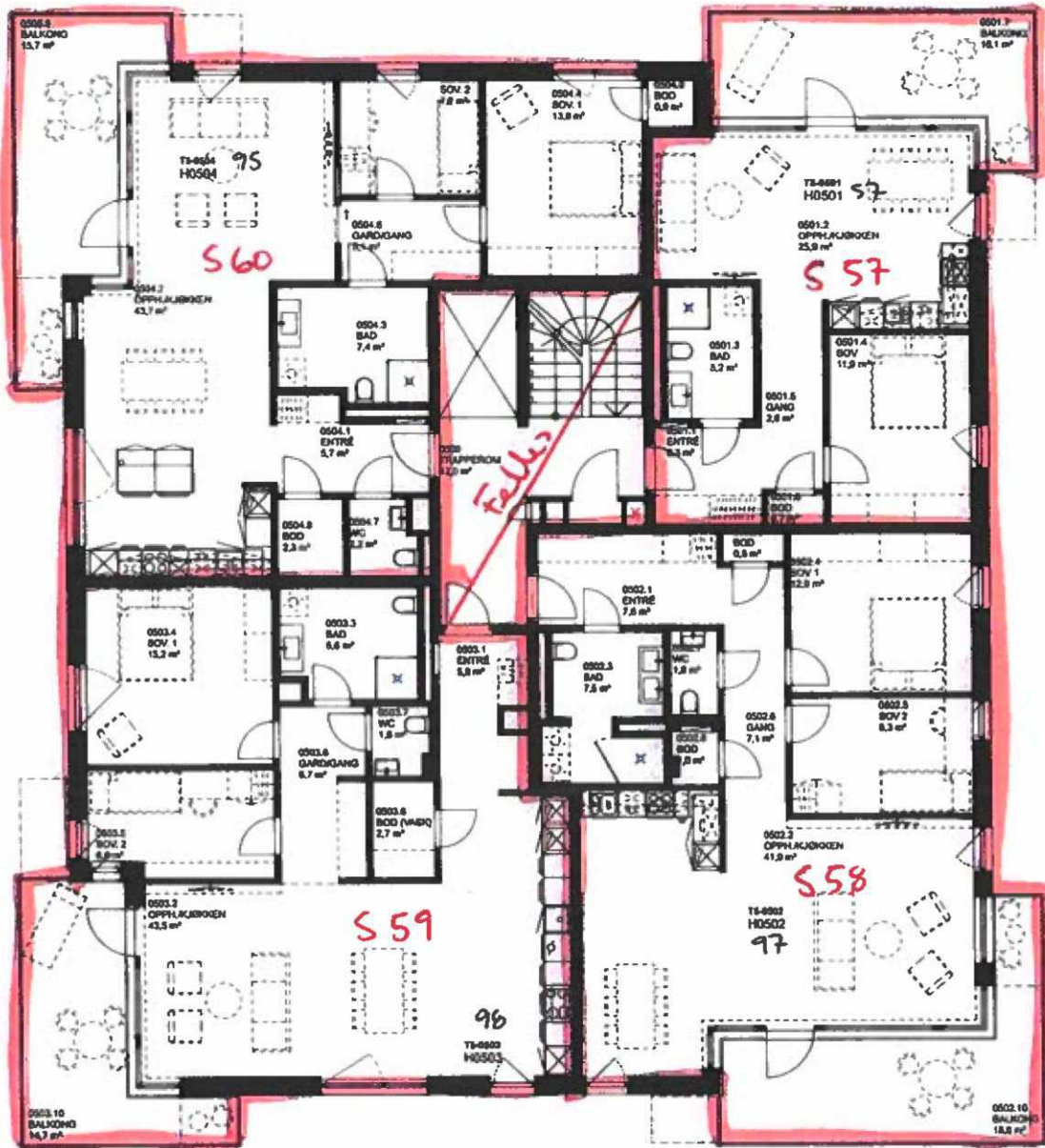


B-13





B-15



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T5 - Plan 5. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEGN.NR.
A26-505

MÅLSTOKK
1:125

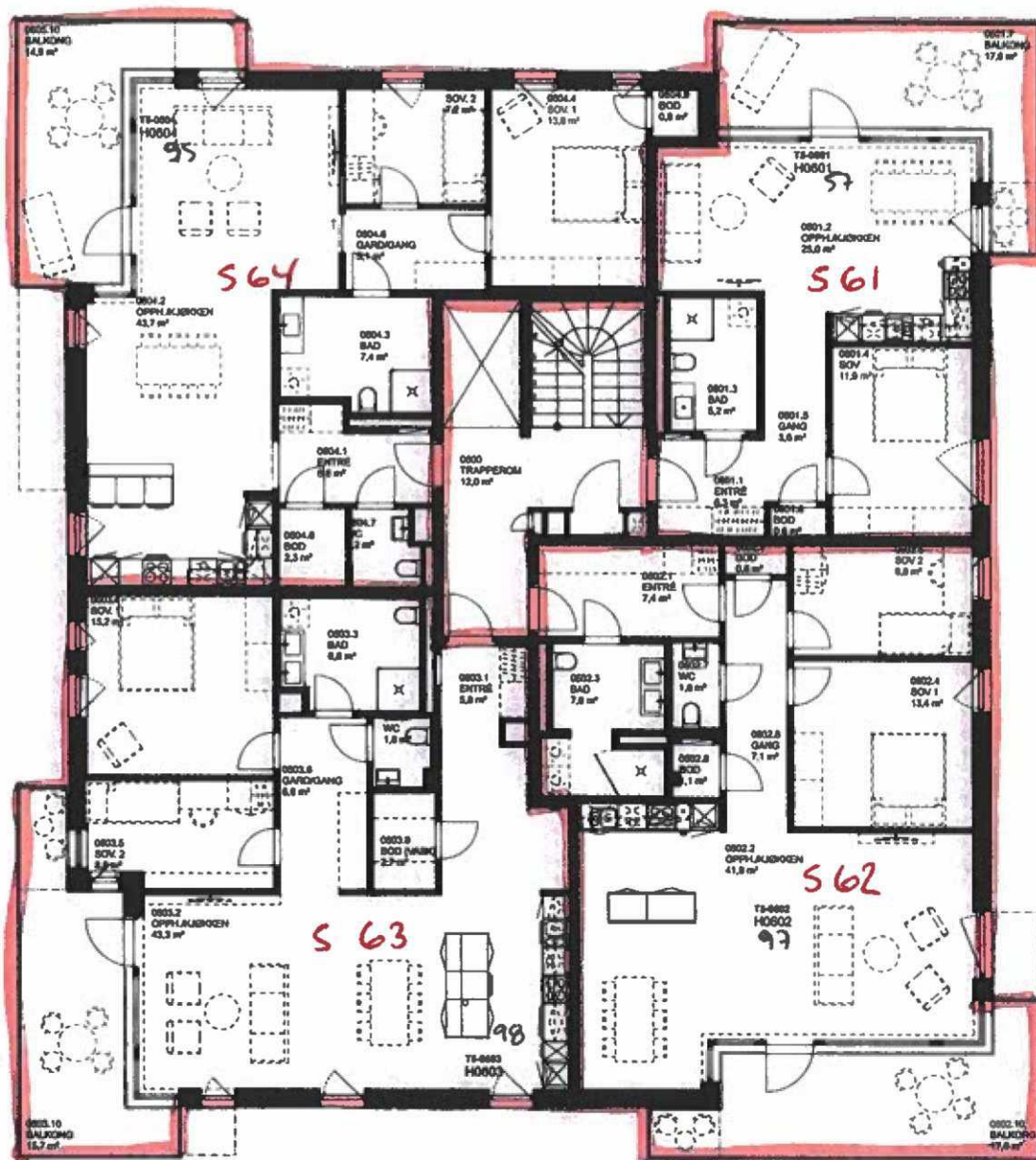
FORMAT
A4

REV.
DB/SSH

PROSJEKTNR.
117023

UTSKR. DATO
12.08.20

B-16


OSTAVIND
 ARKITEKTER

 PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

 TEIUNG
T5 - Plan 6. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

 TEIUNG NR.
A26-506

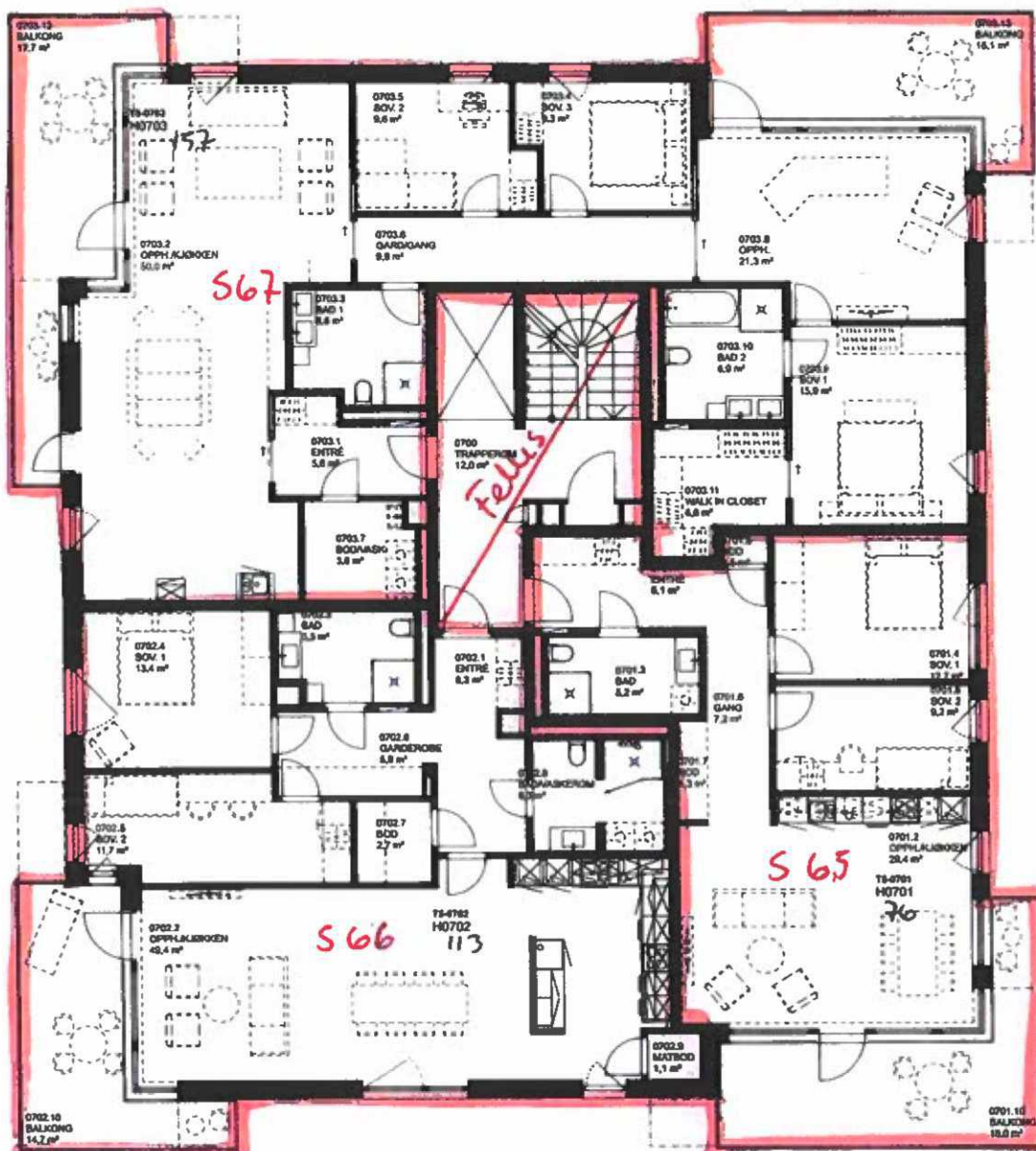
 MÅLSTOKK
1:125

 FORMAT
A4

 REV.
 SIGN
DB/SSH

 PROSJEKT NR.
117023
 UTBEK. DATO
12.08.20

B-17



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T5 - Plan 7. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEGN NR
A26-507

MÅLSTOKK
1:125

FORMAT
A4

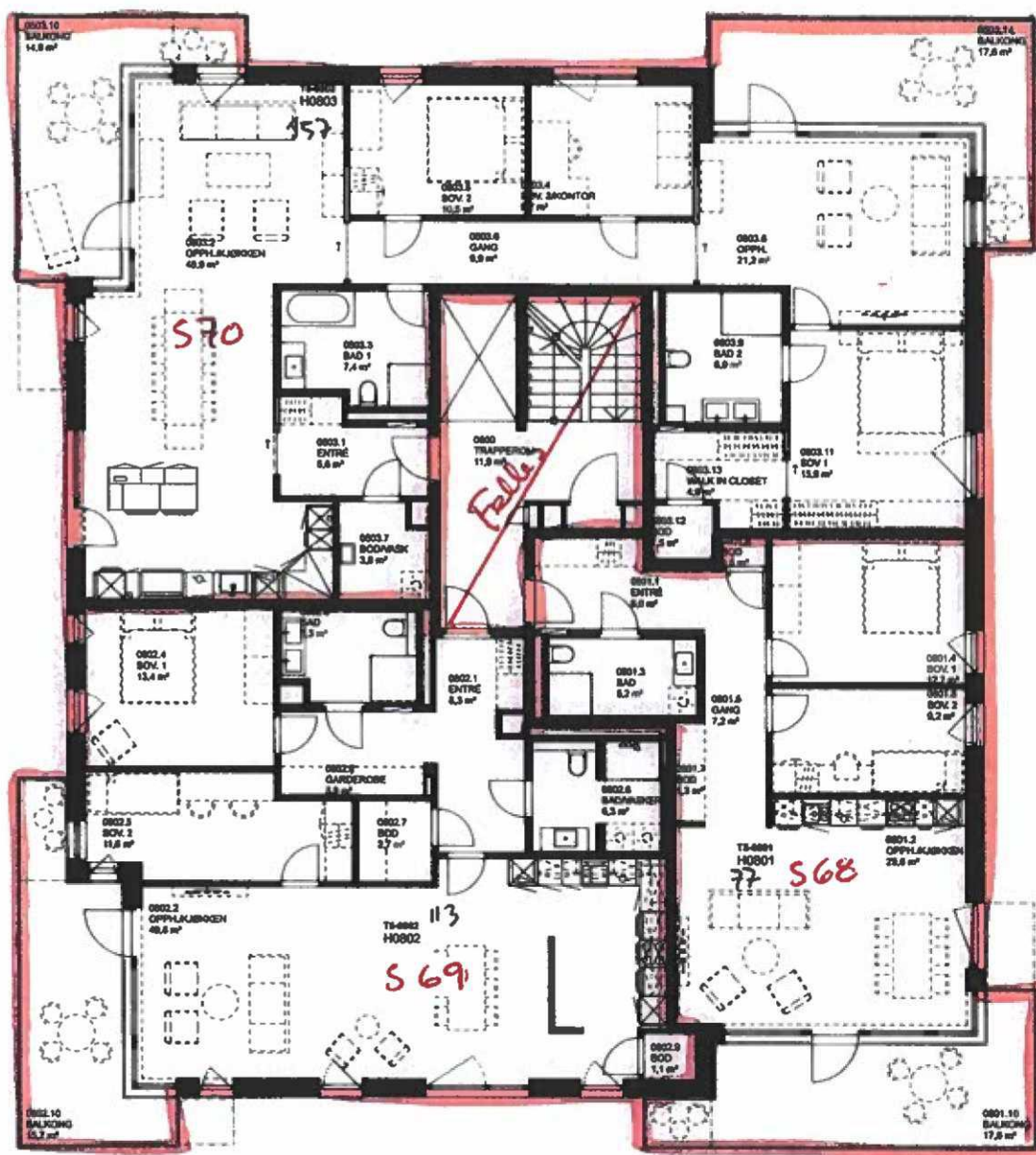
REV.
01 - UA

PROSJEKT NR
117023

SIGN
DB/SSH

UTSKR DATO
12.08.20

B-18



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROJECT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

T5 - Plan 8. Etasje

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TECHNICAL
A26-508

REV.
01 - U/

BIGN
DB/SSH

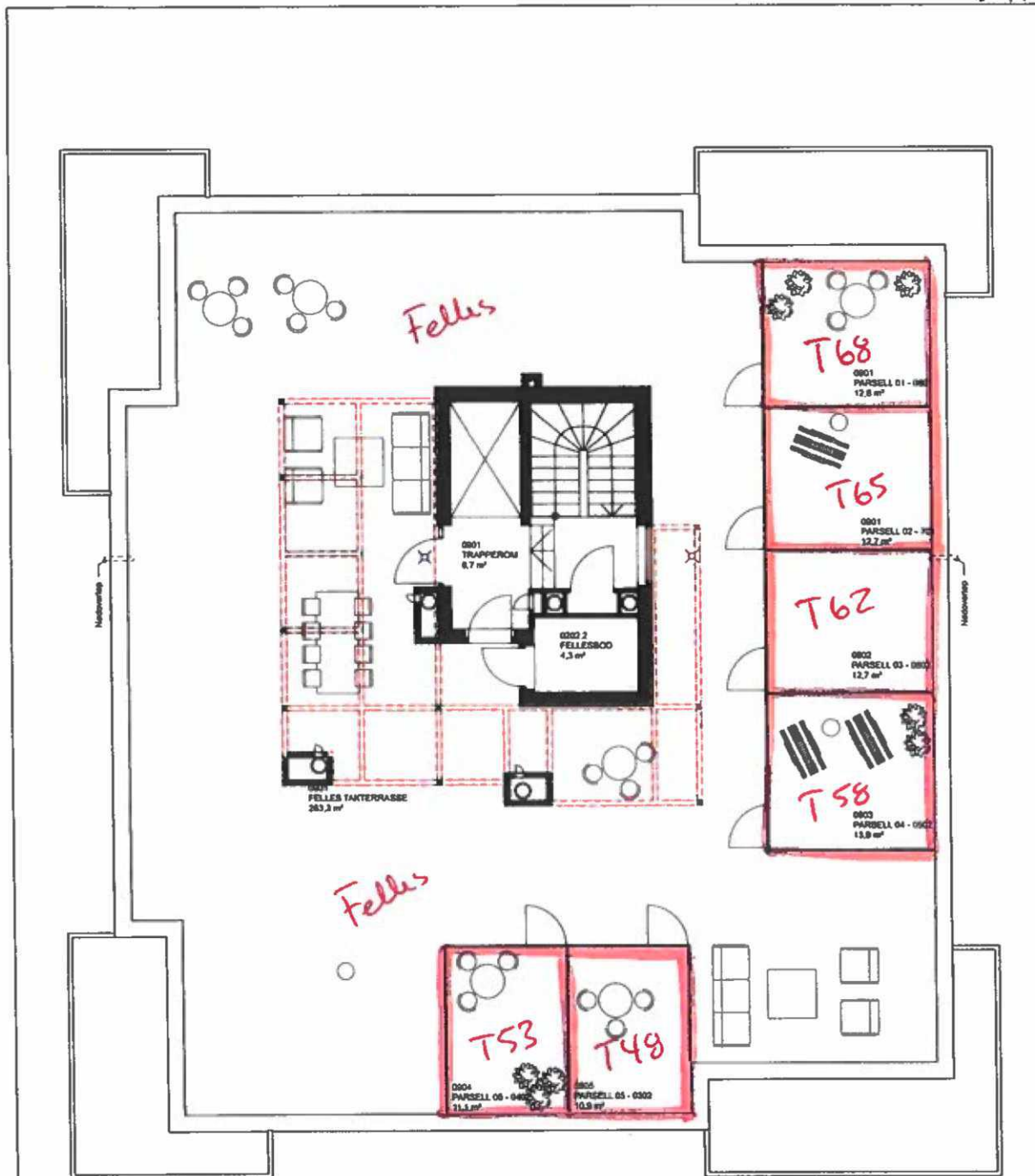
MALESTOKK
1:125

FORMAT
A4

PROJ. NR.
117023

UTSKR. DATO
12.08.20

B-19



OSTAVIND
ARKITEKTER

PROSJEKT
ROSENVINGE PARK FELT 2A

TEGNING
T5 - Plan Takterasse

SEKSJONERINGSTEGNINGER

TEGN. NR.
A26-509

MÅLSTOKK
1:125

FORMAT
A4

REV.
DB/SSH

PROSJEKT
117023

UTSKR. DATO
13.08.20



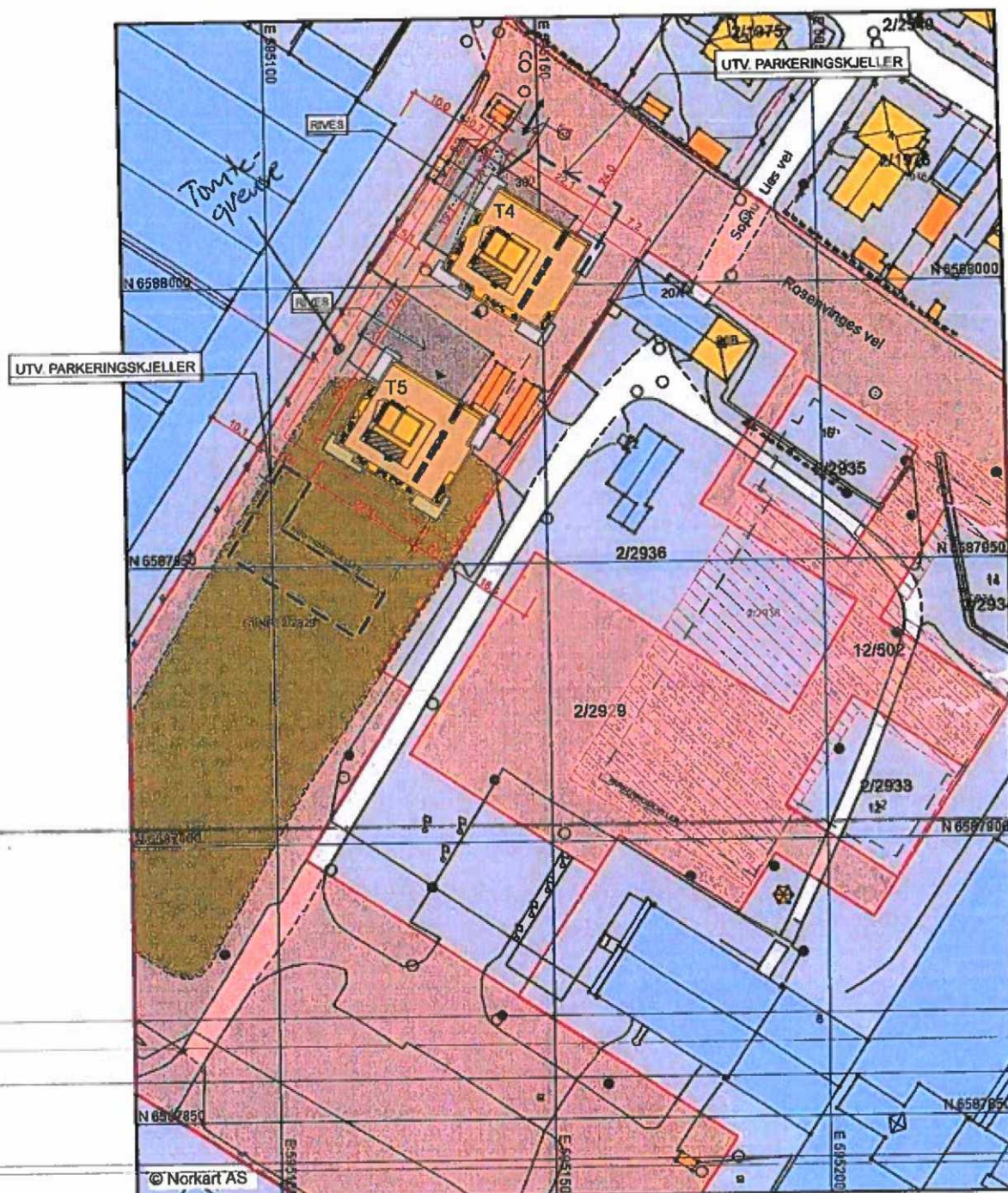


D01



1:1000

01.12.2017



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



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/2943/0/67
Adresse: Rosenvinges vei 30
Dato: 11.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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.



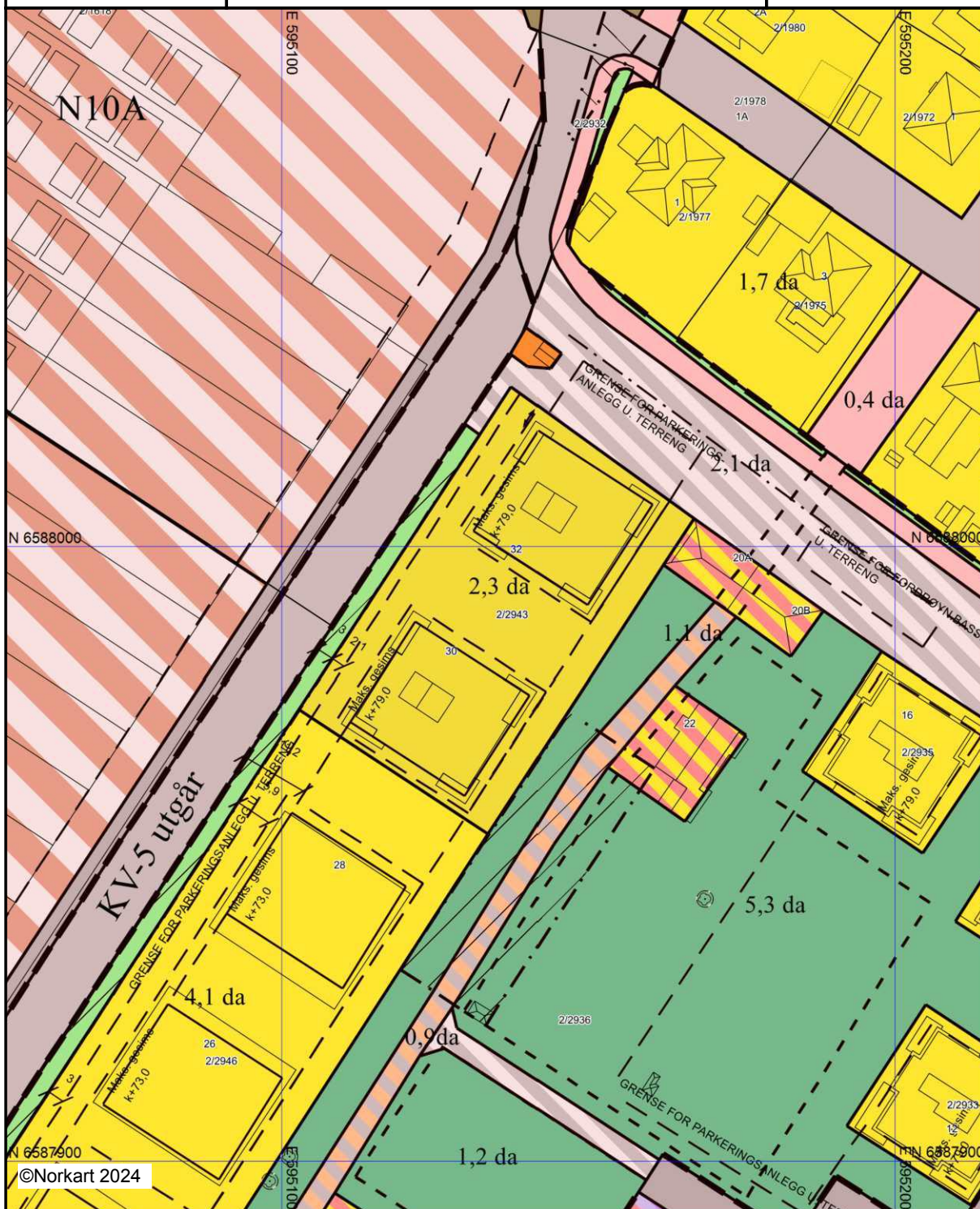
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2943/0/67
Adresse: Rosenvinges vei 30
Dato: 11.06.2024
Målestokk: 1:1000



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 kombinertformål

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 og
-  Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

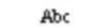
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

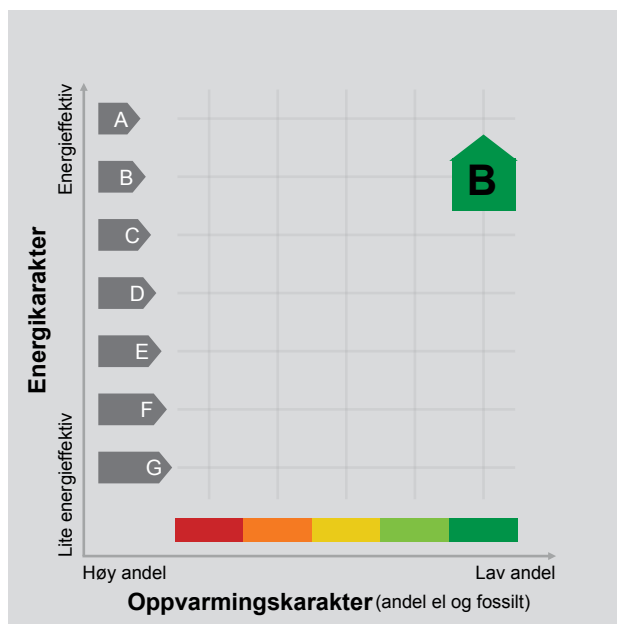
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

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
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenvinges vei 30
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	2943
Seksjonsnummer	67
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300673742
Bruksenhetsnummer	H0703
Merkenummer	59475501-ab39-4d80-a944-a4b7b68c68d6
Dato	25.06.2024



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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:	Betong
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 05 95** 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. **24 24 05 95**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenvinges vei 30
Postnummer: 1523
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0703
Dato: 25.06.2024 12:02:12
Energimerkenummer: 59475501-ab39-4d80-a944-a4b7b68c68d6

Kommunennummer: 3103
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 2943
Seksjonsnummer: 67
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300673742

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Rosenvinges vei 30, 1523 Moss
Gnr. 2, Bnr. 2943, Snr. 67, Moss kommune.

Oppdragsnummer:

116260178

Meglerforetak:

PrivatMegleren Moss

Saksbehandler:

Pernille Sollie Hoff

Telefon / Mobil:

69 70 01 00 / 954 92 403

E-post:

pernille.hoff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen 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

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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