



# Rosenhagen

ROSENVINGE PARK - MOSS

Rosenhagen i Rosenvinge Park blir en oase på Høyda i Moss - skjermet, grønt og familievennlig. I tilknytning til parken skal vi nå i gang med å utvikle det aller siste byggetrinnet, og i Rosenhagen har vi valgt å bygge moderne og urbane rekkehus rundt et felles tun. Perfekt for barnefamilier som ønsker å bo familievennlig men likevel sentralt, eller for voksne som verdsetter litt ekstra plass og store, solrike uteplasser.



# Innhold

Prosjektet	side 7
Området	side 10
Velkommen hjem	side 18
Nabolagsprofil	side 36
Utomhusplan	side 38
Kart	side 40
Plantegninger	side 43
Leveransebeskrivelse	side 83
Salgsoppgave	side 87
Megler	side 92



Boligene er innholdsrike, med blant annet 2 stuer og 4 soverom. Alle boligene vil være oppvarmet med vannbåren gulvvarme – komfortabelt, miljøvennlig og kostnadseffektivt. Fra loftstuen har du adkomst ut til en romslig og solrik takterrasse.

Parkeringsplassen er overbygget og har en praktisk tilliggende bod.

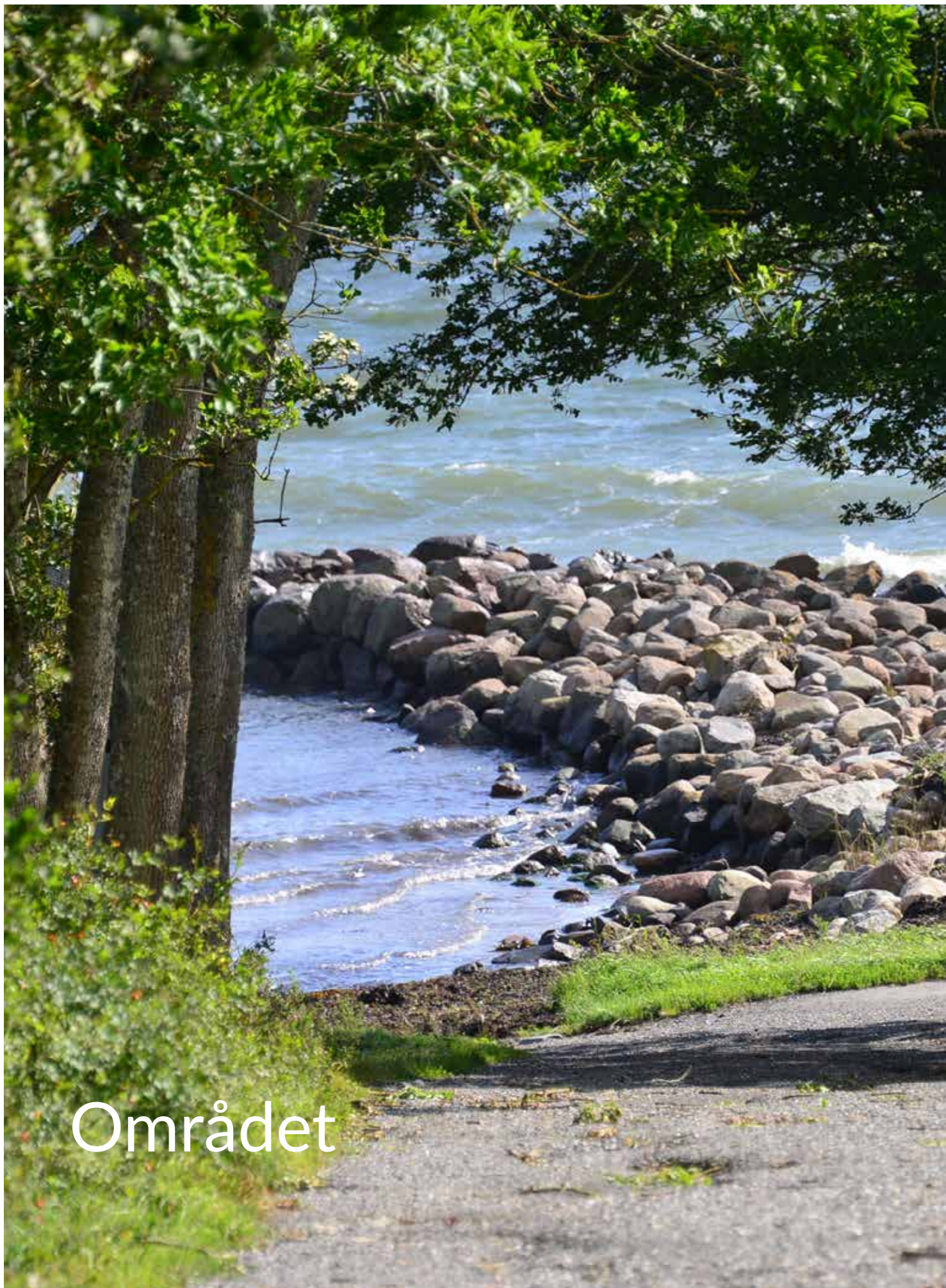
Boligene får i tillegg innvendig bod, samt en ekstra utebod ved inngangspartiet.





SIDE 8  
ROSENHAGEN

SIDE 9  
ROSENHAGEN



# Området



Prosjektet ligger fantastisk til med sin skjermede beliggenhet mot selve parken. Herfra er det kort vei til alt du måtte ønske av forretninger og servicetilbud på Høyda. I Rosenvinge Park kan du ordne de fleste daglige gjøremål uten å være avhengig av bilen, enten du skal i butikken, på trening eller på skolen. Skal du lenger av gårde er det kort vei til togstasjonen og hovedveinettet. Alle boligene får egen parkeringsplass.

Er du ikke kjent i området - ta gjerne kontakt med megler for en nærmere presentasjon av Moss og alt byen og områdene rundt har å by på.





## FLOTTE FELLESAREALER

### Gjesteboligen

I randsonen av parken ligger gjesteboligen, som for en rimelig leiesum kan disponeres av gjester til beboerne i Rosenvinge Park. Denne gir beboerne muligheten til å ønske familie og venner velkommen på besøk uten å gå på kompromiss med egen plass og privatliv. Slik blir det enklere å samle sine nærmeste, enten det gjelder helgebeseøk, høytider eller lengre opphold.

### Fellehuset

Det som en gang var portnerboligen på industriområdet er blitt omgjort til et hyggelig felleshus med en romslig peisestue. Her finner du også et fullt utstyrt kjøkken og audiovisuelt utstyr.

I fellehuset kan beboerne møtes til fotballkamper og sosiale sammenkomster, eller arrangere bursdager og andre private begivenheter i romslige og innbydende omgivelser.

## KORT VEI TIL DET MESTE

### Lilleeng Helsepark

I Lilleeng Helsepark står trening, helse og velvære sentralt. Helseparken er et moderne kompetansesenter som samler et bredt spekter av helsetjenester, blant annet legekontorer, spesialister, fysioterapi og andre behandlings- og omsorgstilbud. Sentralt i helseparken ligger også et moderne treningssenter på hele 1200 kvm, åpent fra tidlig morgen til sent på kveld.

### Restaurant Ro

Retten ved boligprosjektet ligger Restaurant Ro – en lokal favoritt kjent for sin utsøkte mat og innbydende atmosfære. Med fokus på kvalitetsråvarer og gjennomarbeidede smaker tilbyr restauranten en kulinarisk opplevelse som passer like godt til hverdags som til spesielle anledninger.

Den flotte uteserveringen gir en ekstra dimensjon, og skaper en lun og hyggelig ramme for måltider i frisk luft. Enten man ønsker en avslappet middag, en sosial sammenkomst eller en kopp kaffe i solen, ligger alt til rette for gode opplevelser rett utenfor døren.

### Shopping

En kort spasertur fra prosjektet ligger Thon Senter Rygge, et moderne og innholdsrikt kjøpesenter som dekker de fleste behov i hverdagen. Her finner du et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, servicetilbud og spisesteder – alt samlet under ett tak for en enkel og effektiv handleopplevelse.

I tillegg byr handelsområdet på Høyda på et variert tilbud av butikker og tjenester, inkludert faghandel, dagligvarebutikker, treningssentre og andre praktiske servicetilbud. Dette gjør området til et attraktivt handelsknutepunkt med gode valgmuligheter og høy tilgjengelighet.



# Skog og mark



## Sjø og strand



## Velkommen inn i ditt nye hjem!

Rekkehusene i Rosenhagen er utviklet med stor omtanke for både funksjon, romfølelse og gode hverdagskvaliteter. Her er det lagt vekt på løsninger som gir et hjem det er enkelt å trives i – med gjennomtenkte planløsninger, gode oppbevaringsmuligheter og soner som fungerer like godt i en travel hverdag som i rolige helgestunder. Fra garderobenisje i entréen og praktisk bod ved inngangspartiet, til bod under trapp og romslige oppholdsrom, er hver kvadratmeter utnyttet med tanke på komfort og brukervennlighet.



SIDE 20  
ROSENHAGEN

SIDE 21  
ROSENHAGEN



*Dagen kan du både  
starte og avslutte her.*



*Alle livets rom i funksjonelle former*



### KJØKKEN

Kjøkkenet er romslig og funksjonelt utformet, med en plassering som gir en naturlig sammenheng til spise-plassen samtidig som det oppleves som en egen sone i boligen. Det store vinduet tilfører godt med dagslys og skaper en lys og innbydende atmosfære. Her er det lagt til rette for både praktisk hverdagsbruk og hyggelige måltider, med gode arbeidsflater og en planløsning som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i hjemmet.

### STUE

Stuen har gode møbleringsmuligheter og en planløsning som gjør det enkelt å skape både en lun sofagruppe og en naturlig spiseplass. Rommet oppleves åpent og innbydende, med direkte utgang til markterrassen som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet. Her ligger alt til rette for et hjem som fungerer like godt til rolige hverdager som til besøk og sosiale sammenkomster.





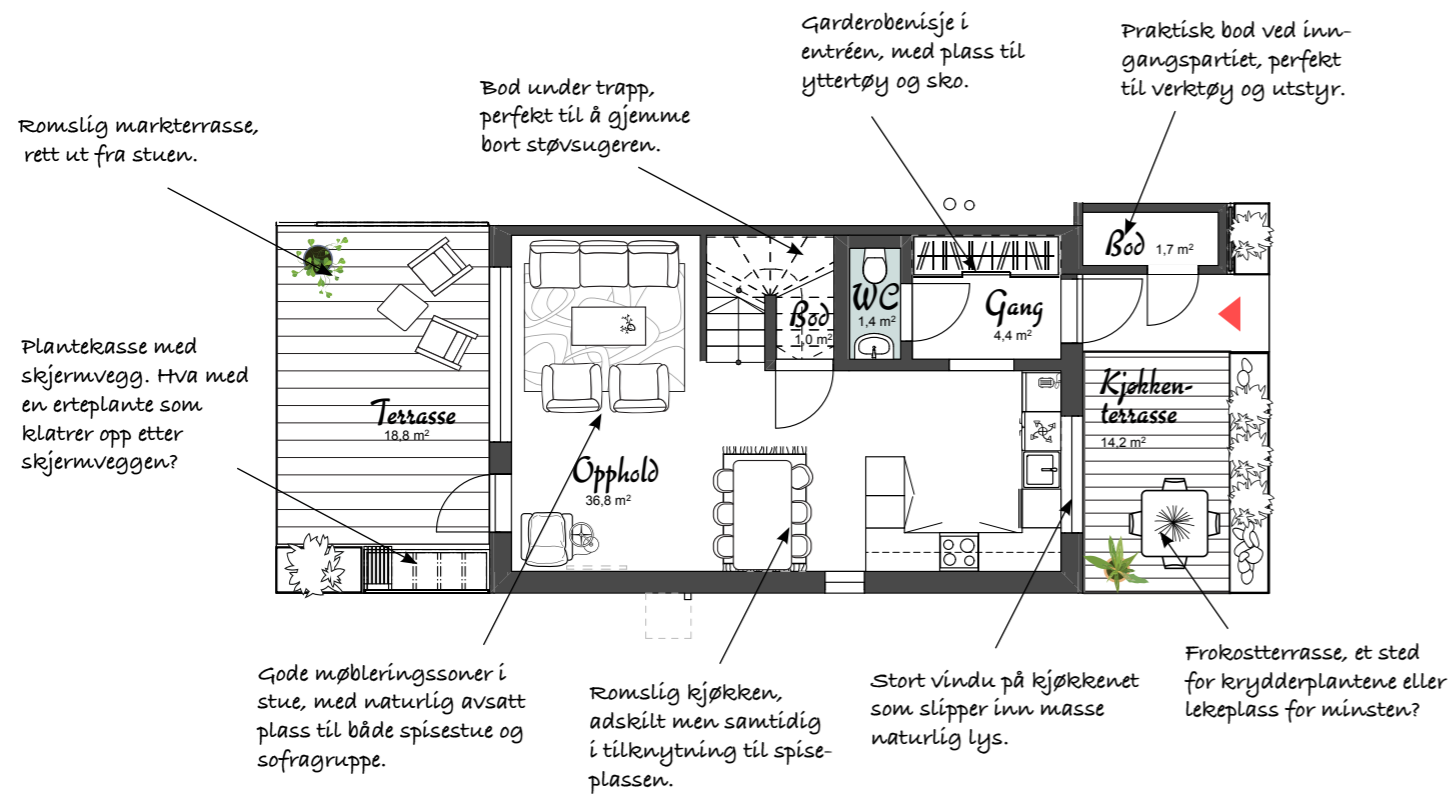
#### LOFTSTUE

Loftstuen gir boligen en ekstra oppholdssone som kan tilpasses ulike behov og livsfaser. Dette er et fleksibelt rom som egner seg godt som TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller et roligere sted for avslapning. Den ekstra stuen gir huset en kvalitet mange vil sette stor pris på i det daglige, og gjør det lettere å kombinere familieliv, arbeid og fritid på en god måte.

#### UTEAREAL / TAKTERRASSE

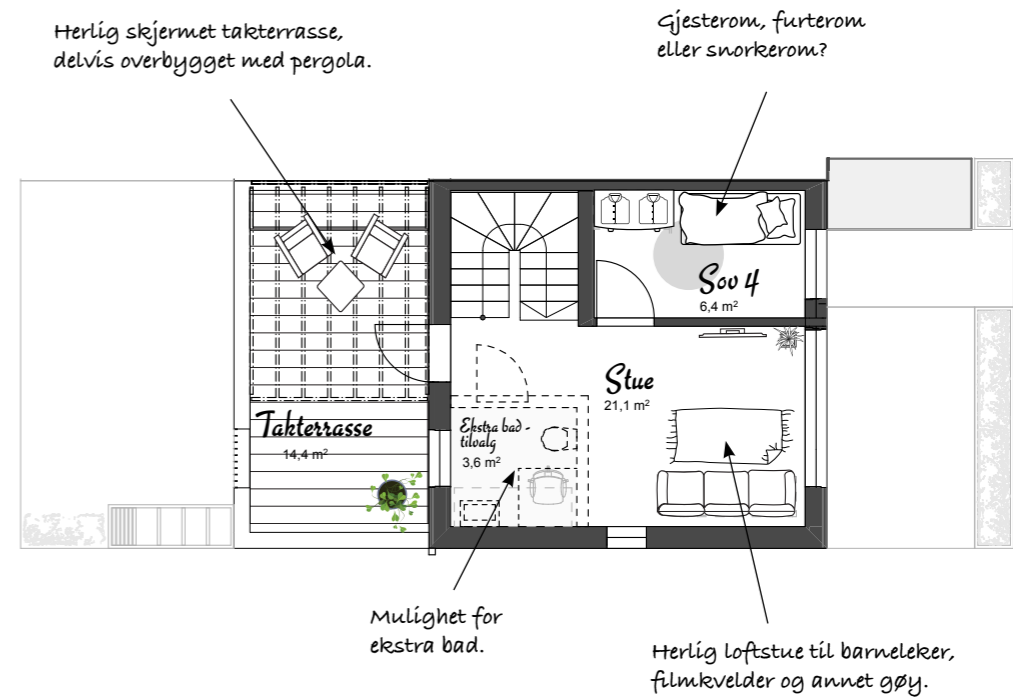
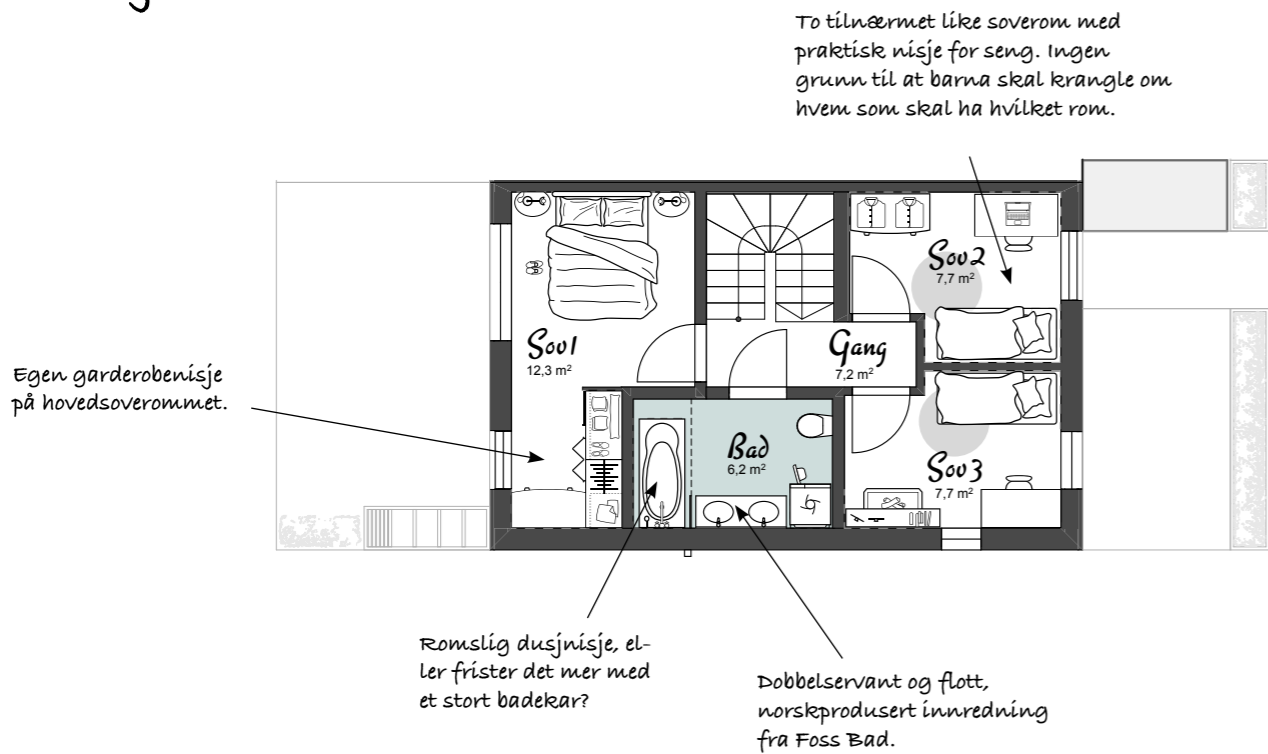
Uteområdene er en viktig del av bokvaliteten og gir boligen flere soner for opphold gjennom dagen.

Markterrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, mens frokostterrassen gir et hyggelig sted for morgenkaffen eller små grønne innslag. På toppen av huset finner du den skjermede takterrassen, delvis overbygget med pergola, som legger til rette for både avslapning og sosiale stunder. Samlet gir utearealene boligen en ekstra romfølelse og gode muligheter for å nyte både solrike dager og lune sommerkvelder.



1. etasje

2. etasje



3. etasje





SIDE 34  
ROSENHAGEN



SIDE 35  
ROSENHAGEN

# Nabolagsprofil

Gnr. 2 / Bnr. 2947 - Nabolaget Øre - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tribunen Rabekkgata Linje 24	6 min	0.5 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	6 min	2.6 km
Moss bussterminal Totalt 17 ulike linjer	8 min	3 km
Moss ferjekai Linje BF	9 min	3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min	

## Skoler

Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	9 min	0.7 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	12 min	1 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	13 min	1.1 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	16 min	1.4 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	7 min	2.7 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min	1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min	3.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

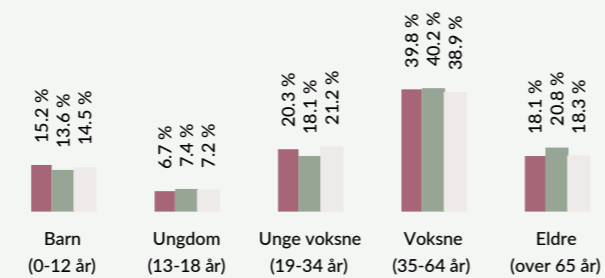
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øre	2 625	1 281
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år) 114 barn	9 min	0.8 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	10 min	0.9 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	12 min	1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Melløs PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Varnaveien PostNord	5 min	0.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



## Støynivået

Lite støynivå 85/100



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



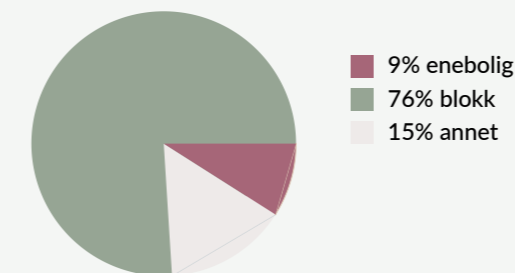
## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

## Sport

Melløs stadion Fotball, friidrett	7 min	0.6 km
Buen kristne Skole - Nærmiljøanlegg Ballspill	9 min	0.7 km
Actic Moss	7 min	
Toppform fitness	9 min	

## Boligmasse



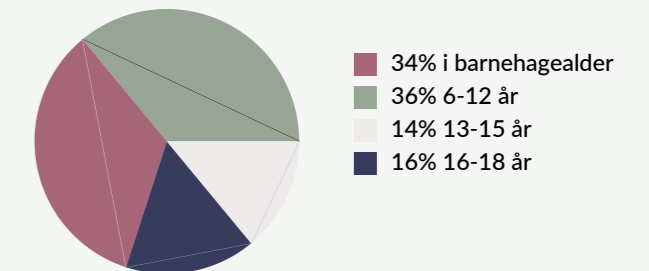
«Sentral beliggenhet. Romslige leiligheter. En blanding av enslige og barnefamilier, nærhet til fotballbanen, ishockeybanen, Melløs stadion, butikker etc.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

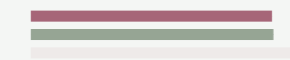
Rygge Storsenter	8 min
Boots apotek Lilleeng Helsepark	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

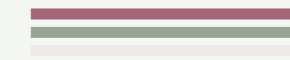


## Familiesammensetning

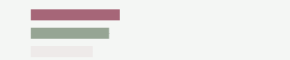
### Par m. barn



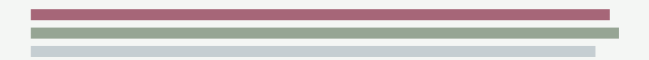
### Par u. barn



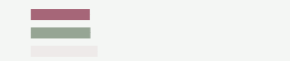
### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0% 45%

Øre
Moss
Norge





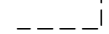










## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

# Utomhusplan



## TEGNFORKLARING

- |   |                     |   |                              |
|---|---------------------|---|------------------------------|
|  | Eiendomsgrense      |  | Grusdekk / sandkasse         |
|  | Bygg                |  | Pukk/elvestein               |
|  | Takkant             |  | Plen                         |
|  | Lavbrekk            |  | Buskfelt                     |
|  | Asfalt              |  | Nedsenket buskfelt / regnbed |
|  | Helledekker         |  | Hekk                         |
|  | Tredekker over pukk |  | Plantekasser                 |
|  | Trær                |   |                              |



# Kart



R

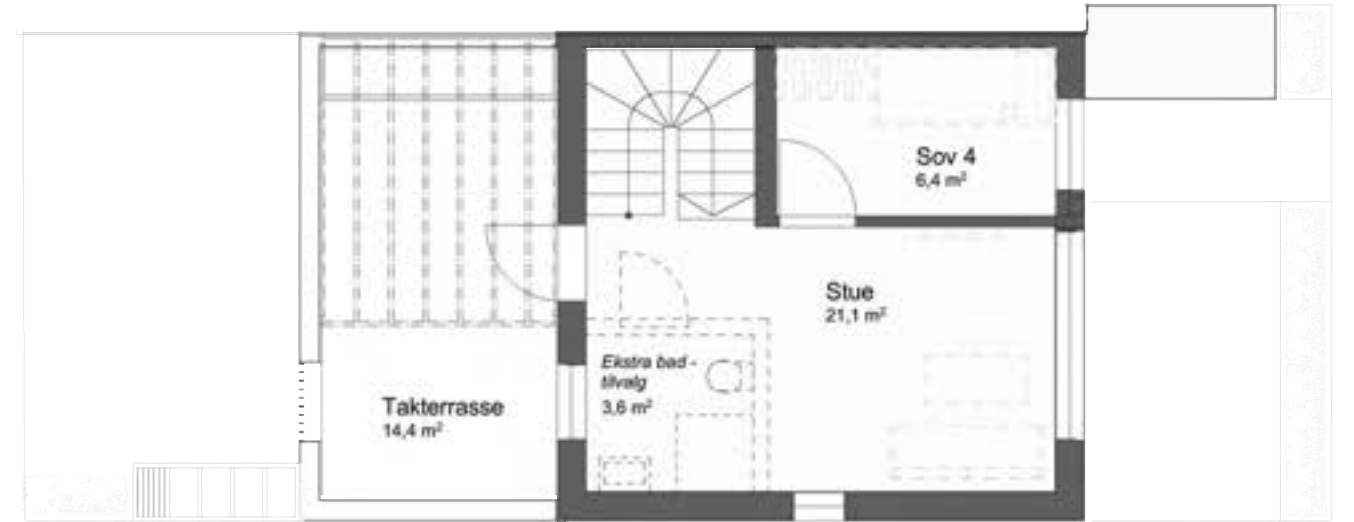
**Plantegninger**



1. etasje



2. etasje

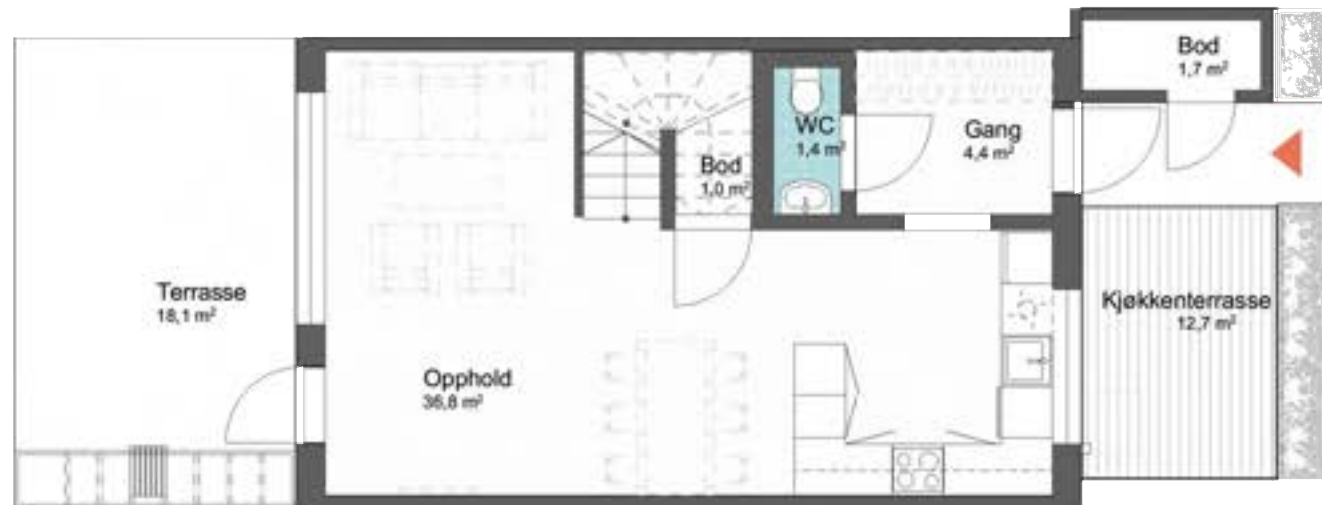


3. etasje



INTERN BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 14.2 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 47.4 m<sup>2</sup></b>

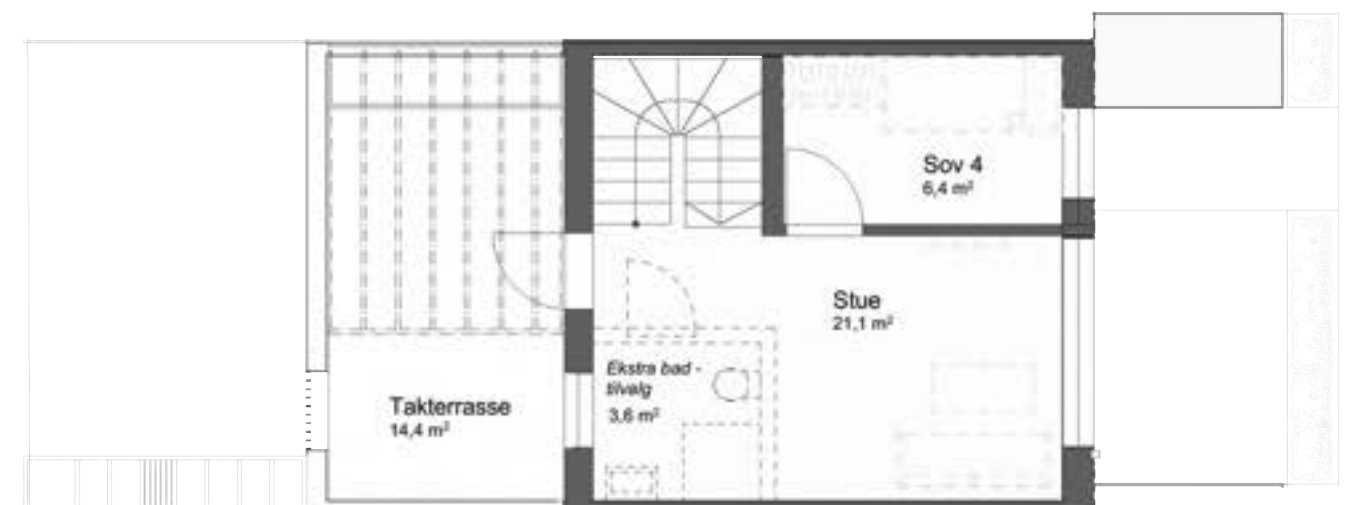
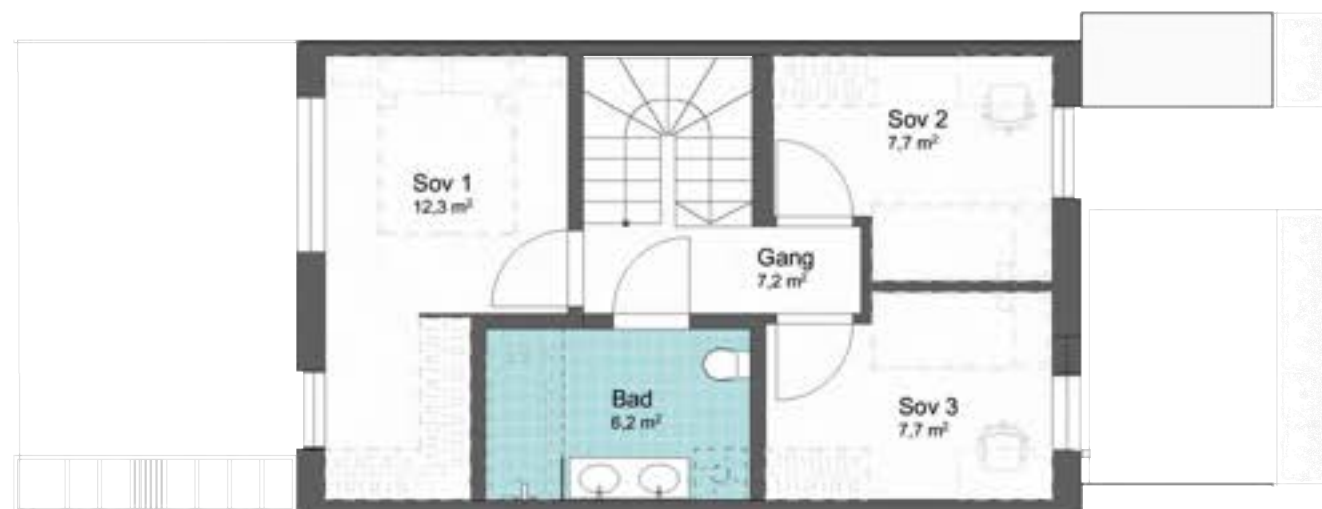
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



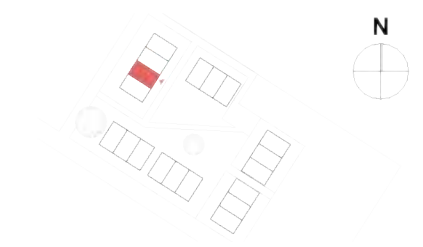
1. etasje



2. etasje

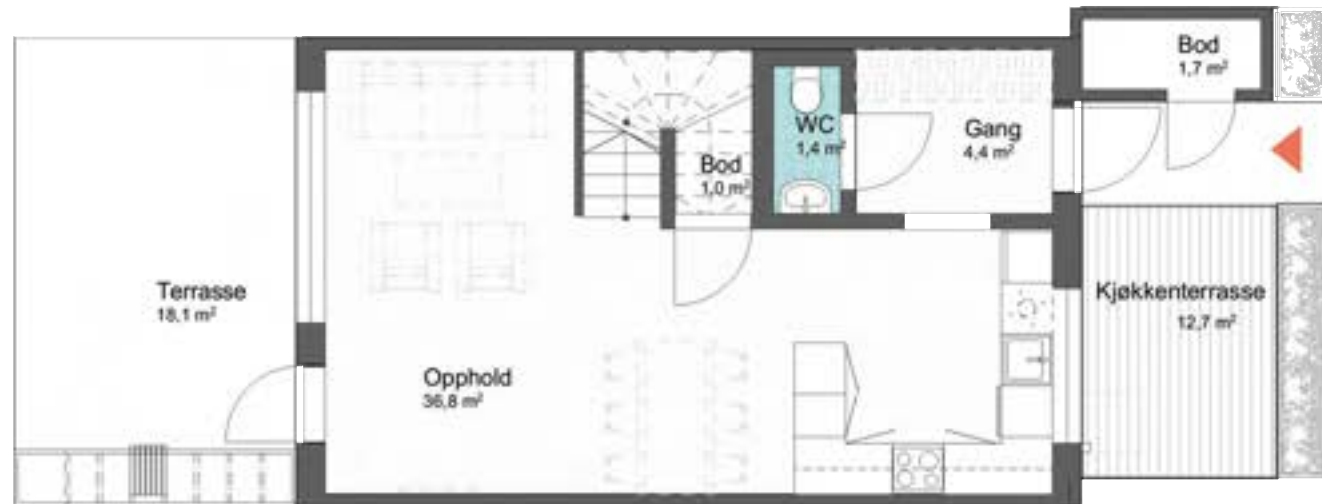


3. etasje



INTERN BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterasse	TBA 14.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 45.2 m<sup>2</sup></b>

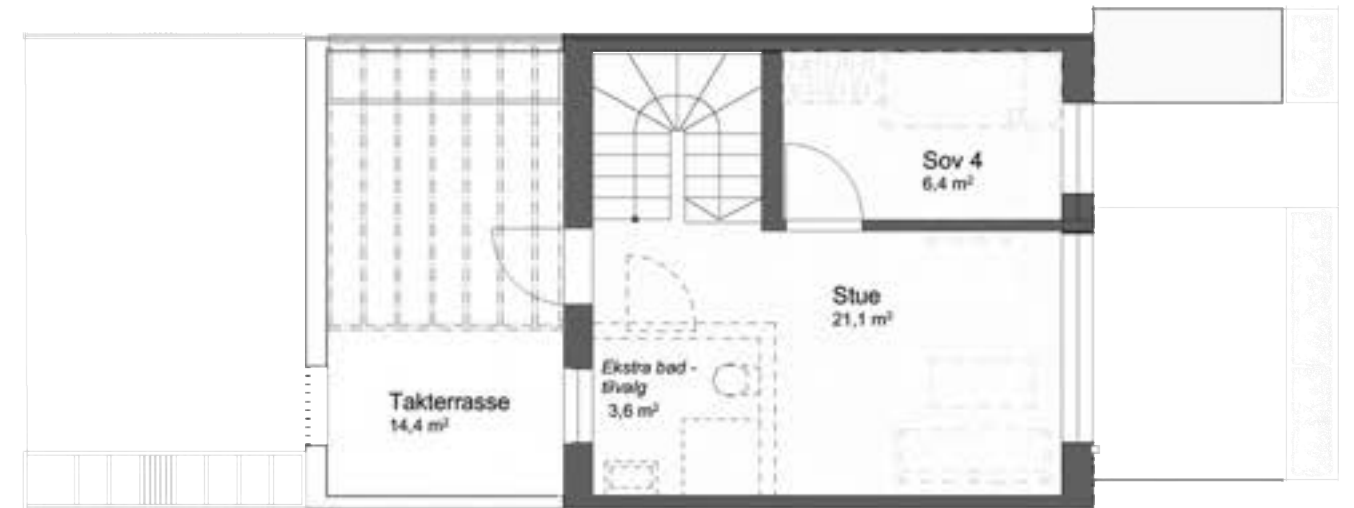
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



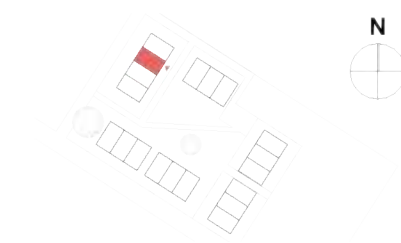
3. etasje



Fasade Nordvest



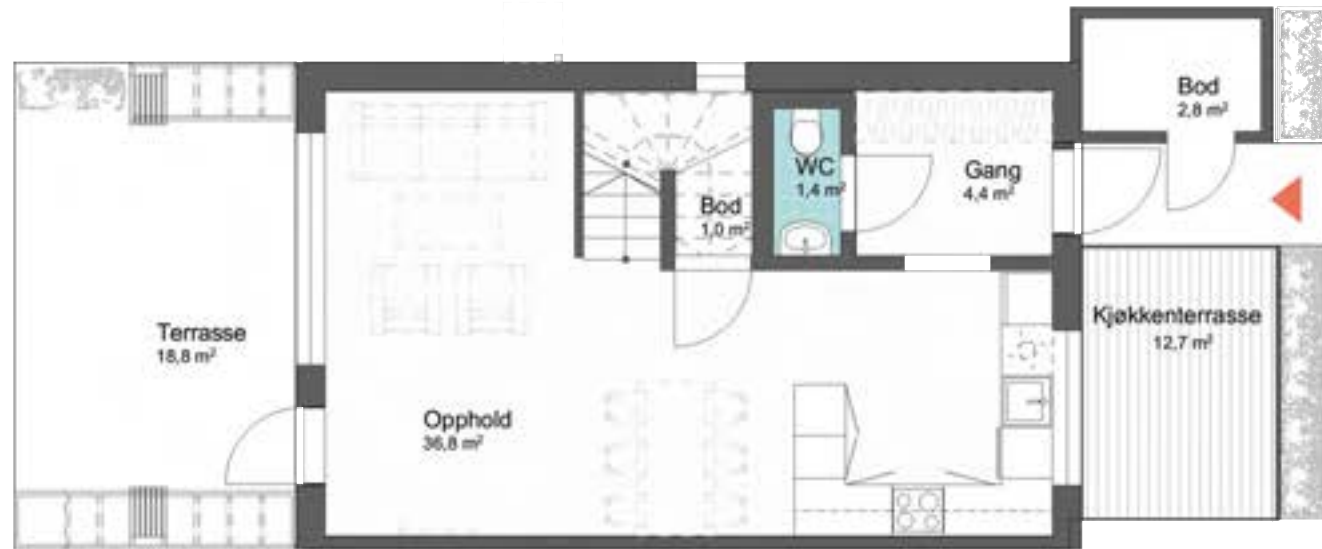
Fasade Sørøst



N

INTERN BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-b 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterasse	TBA 14.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 45.2 m<sup>2</sup></b>

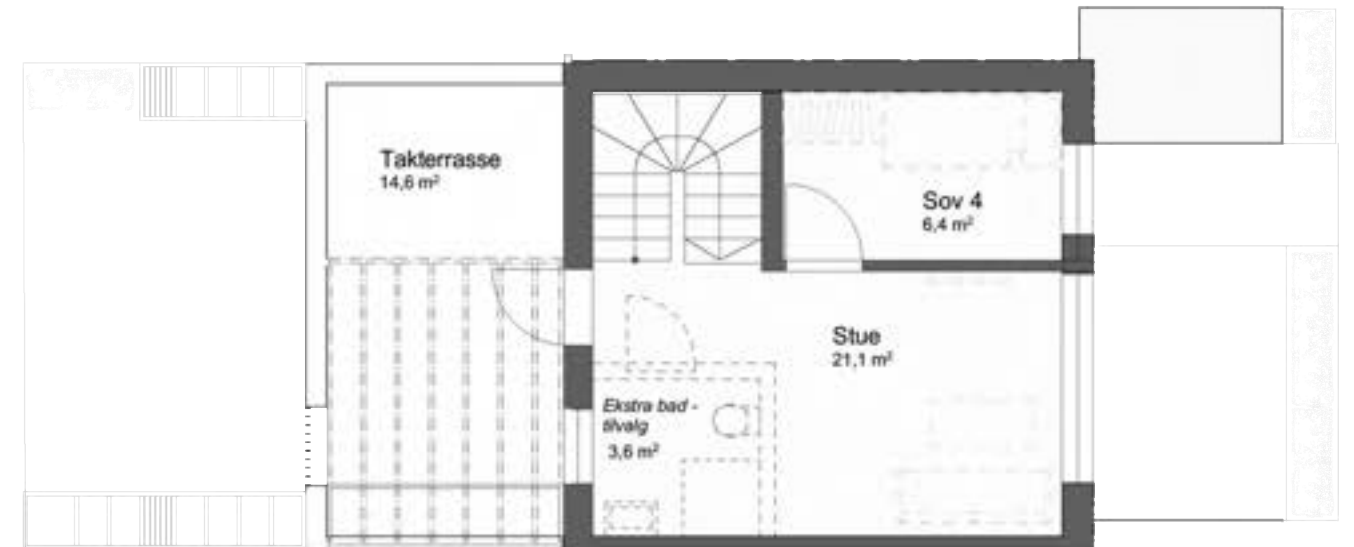
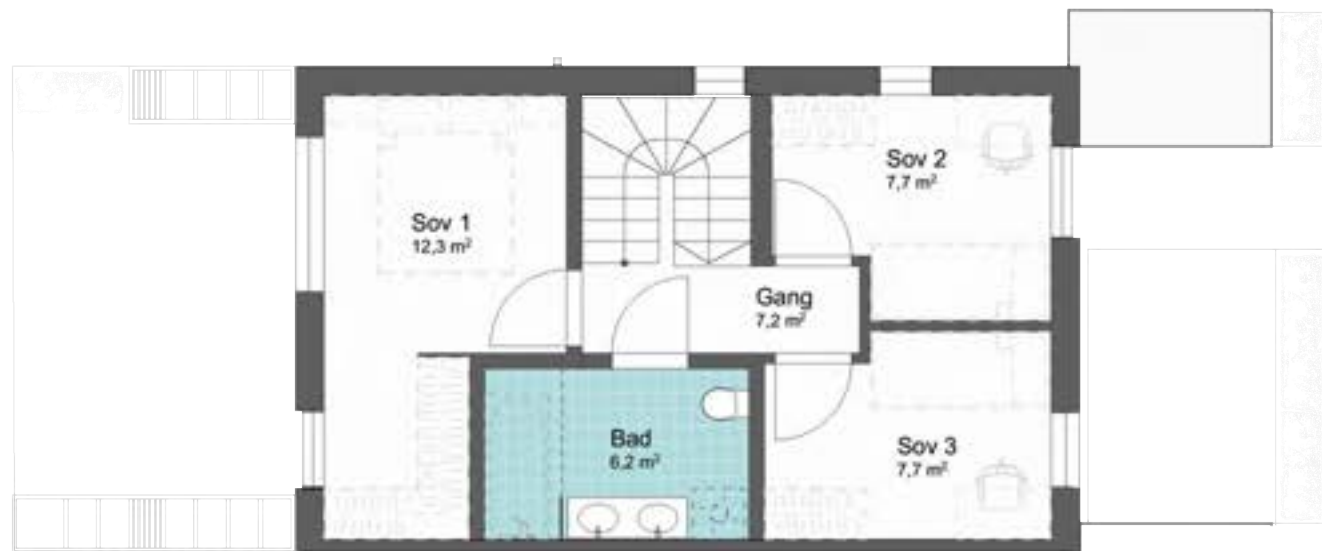
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



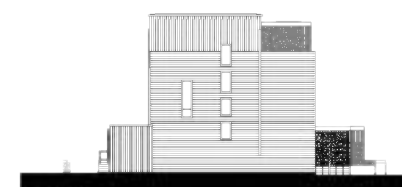
3. etasje



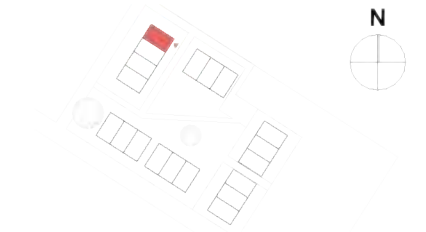
Fasade Nordvest



Fasade Sørøst



Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116,8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 2,8 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0,0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 119,6 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12,7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18,8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14,6 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 46,1 m<sup>2</sup></b>

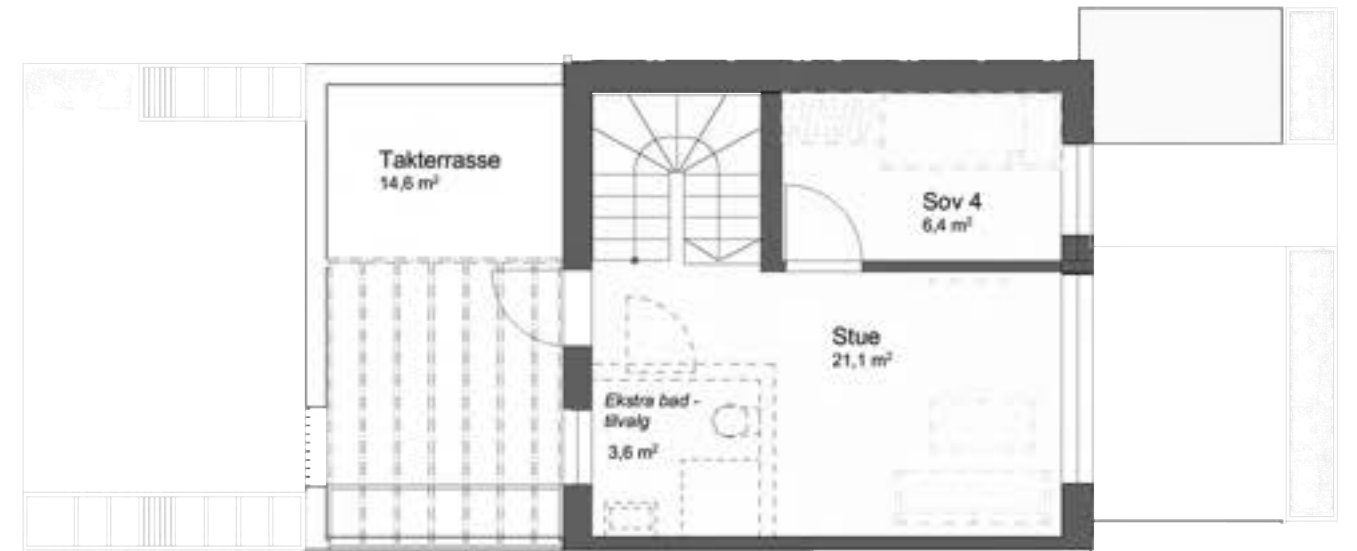
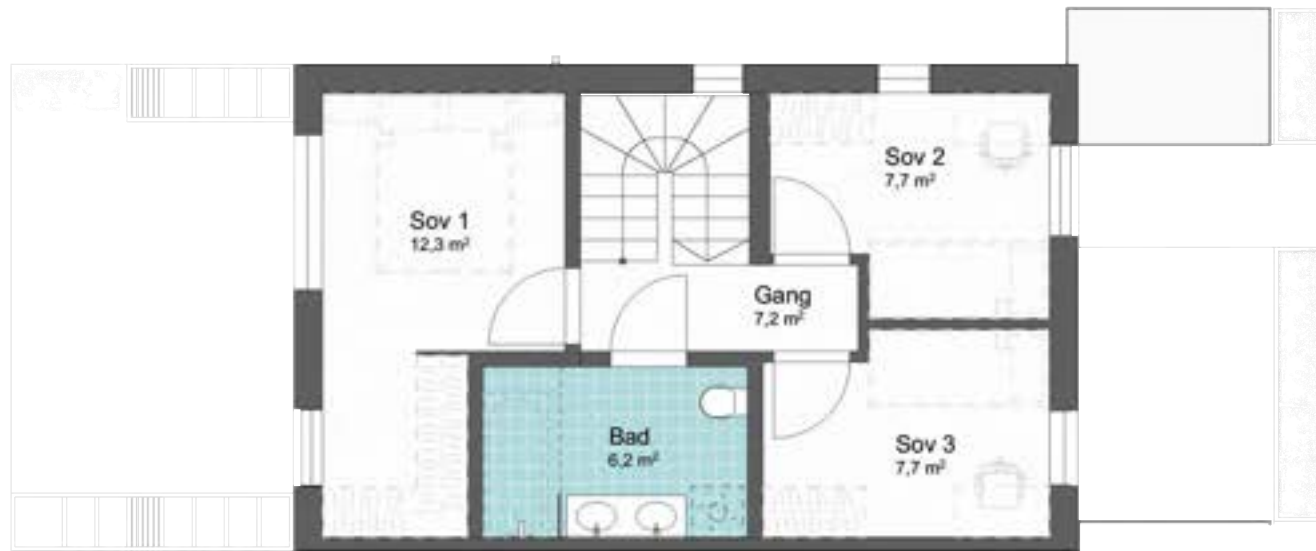
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



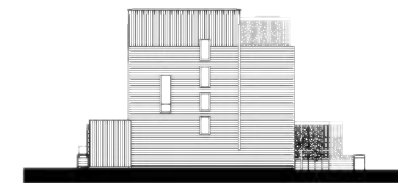
3. etasje



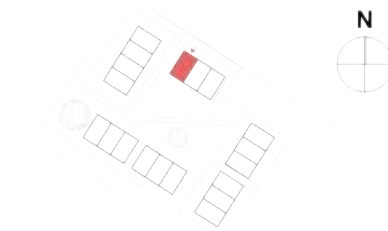
Fasade Nordest



Fasade Sørvest



Fasade Gavl



N

INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 2.8 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 119.6 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14.6 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 46.1 m<sup>2</sup></b>

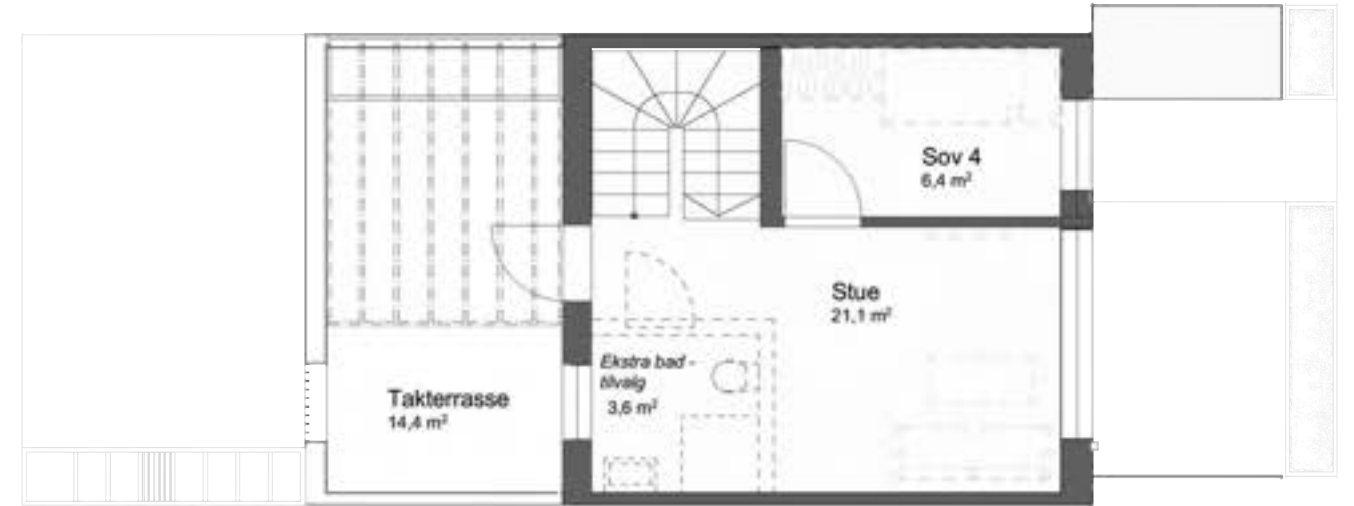
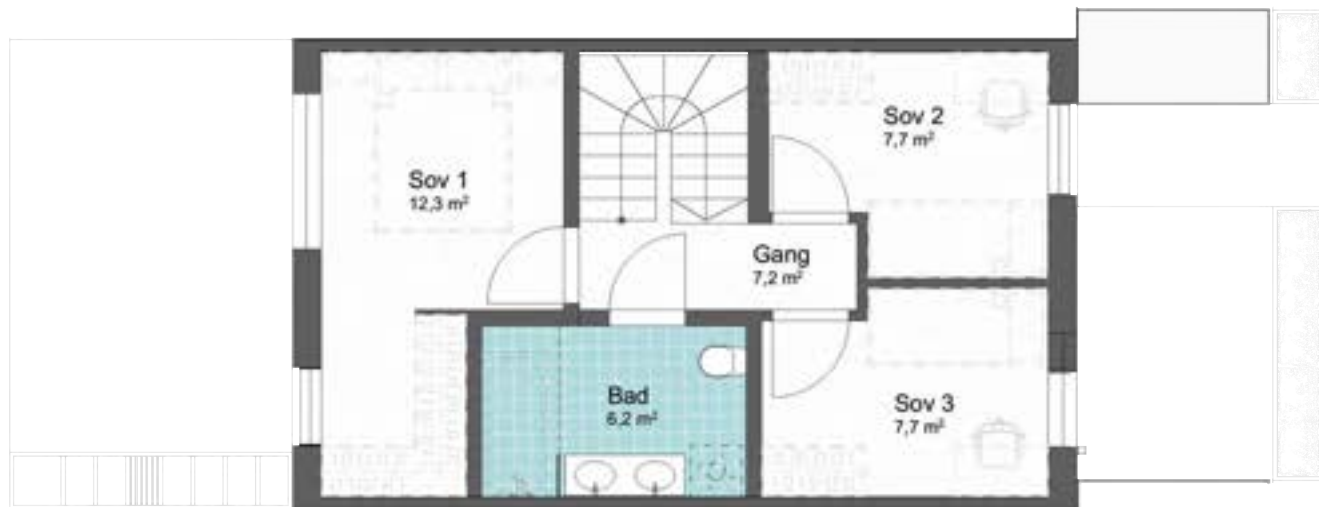
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



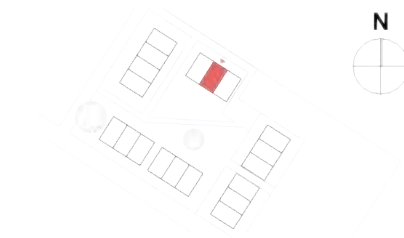
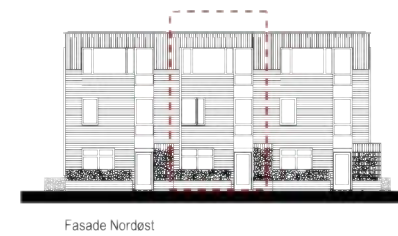
1. etasje



2. etasje



3. etasje



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 45.2 m<sup>2</sup></b>

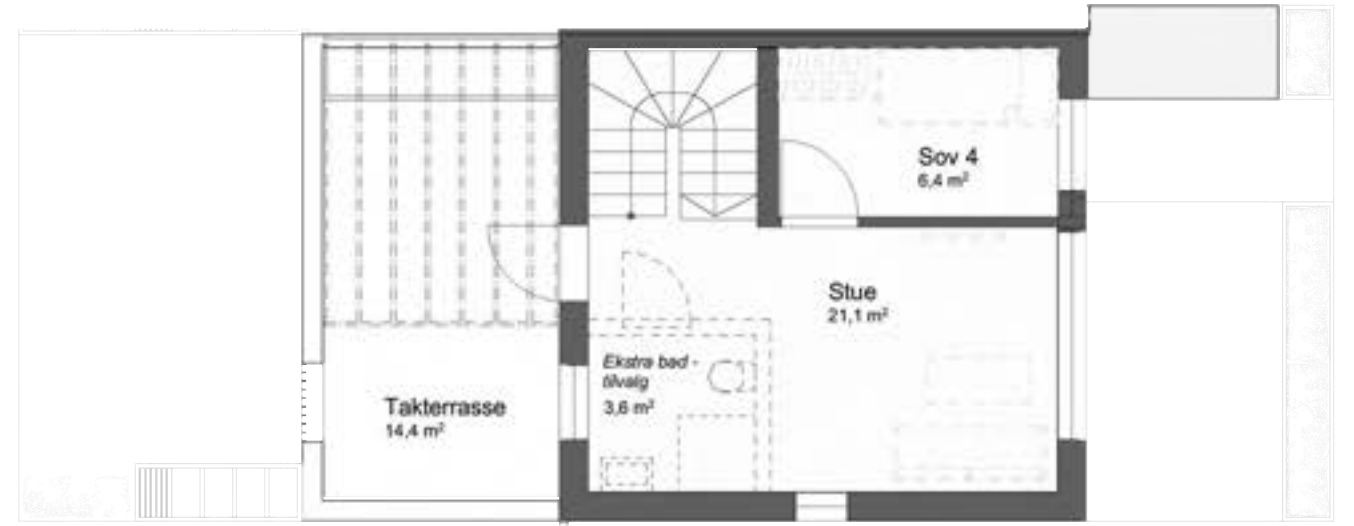
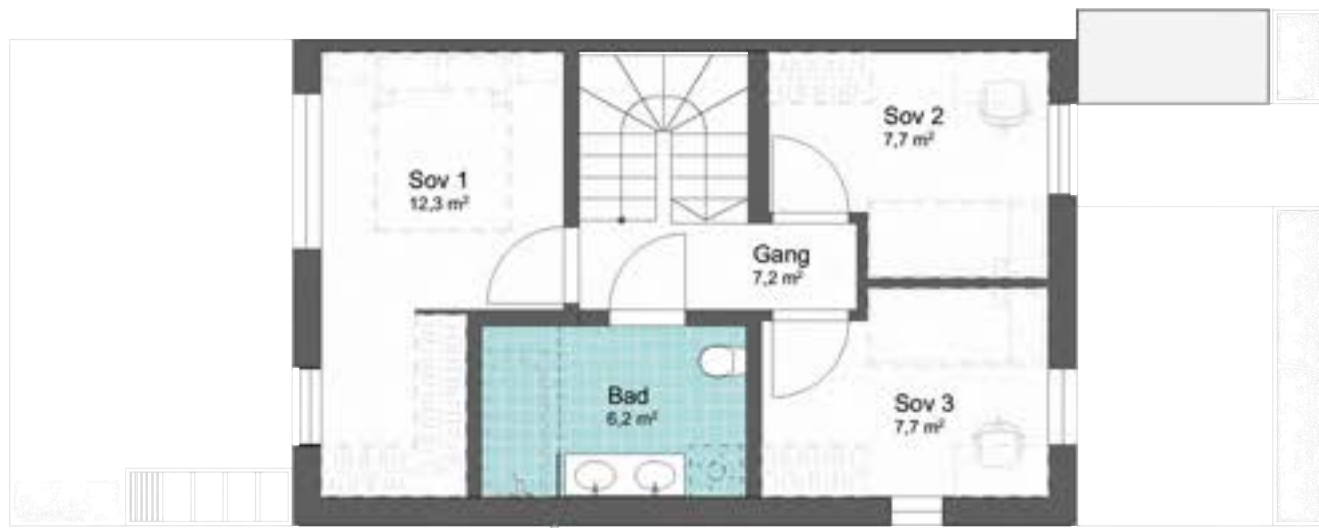
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



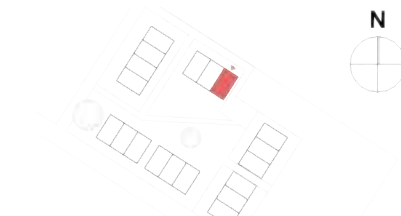
1. etasje



2. etasje



3. etasje



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 14.2 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 47.4 m<sup>2</sup></b>

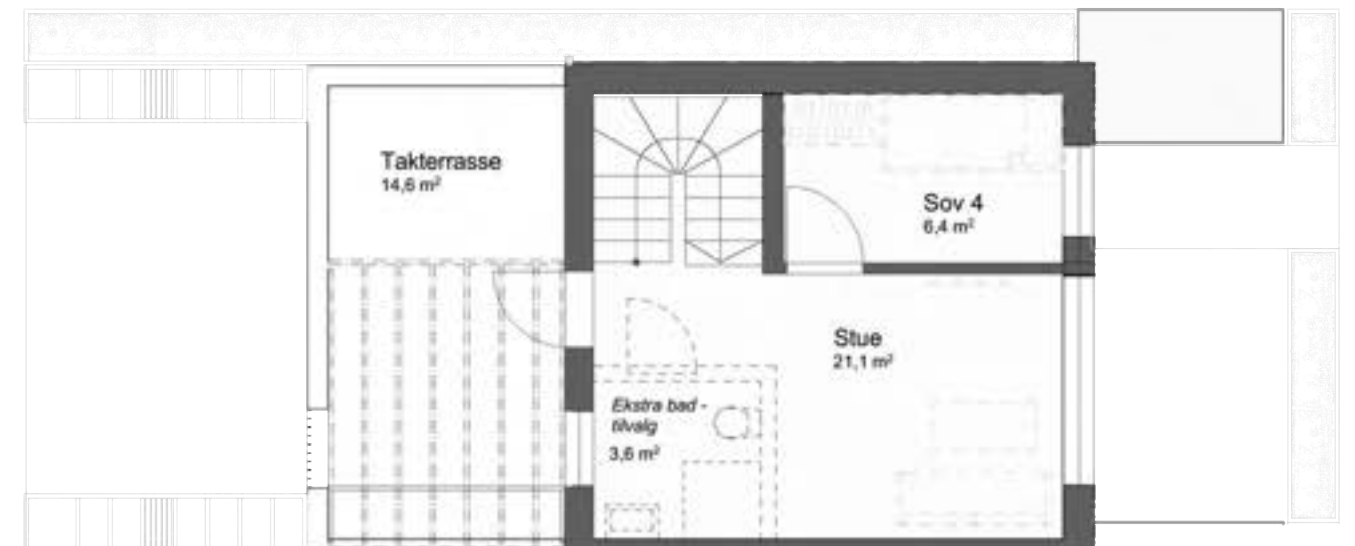
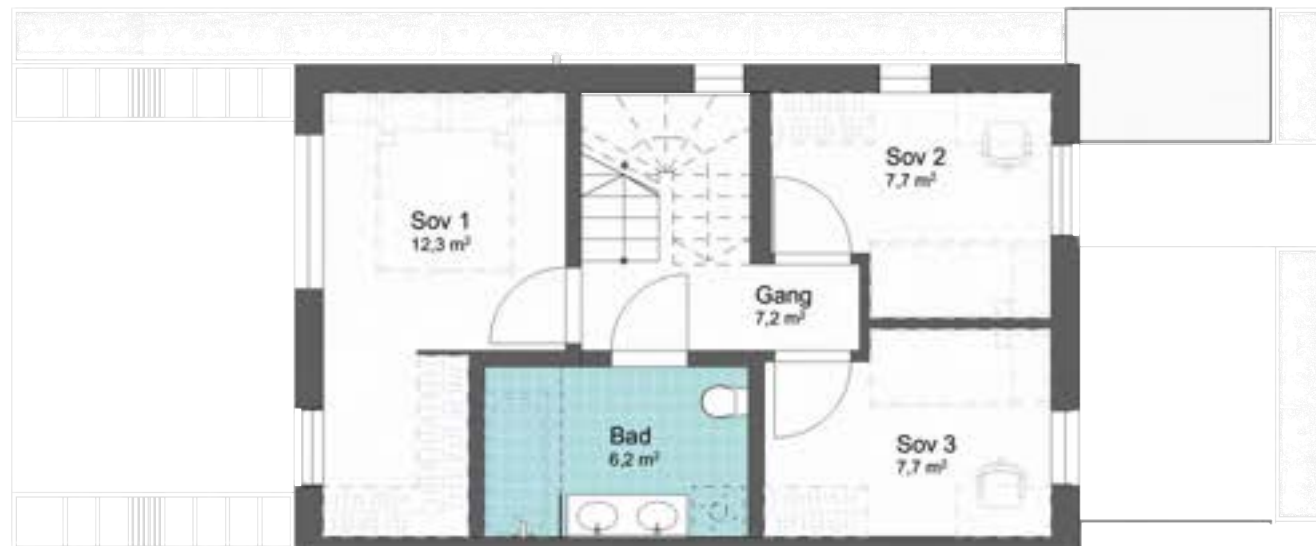
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenterrasse er foreløpig. Endelig kjøkkenterrasse vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



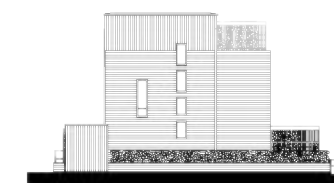
3. etasje



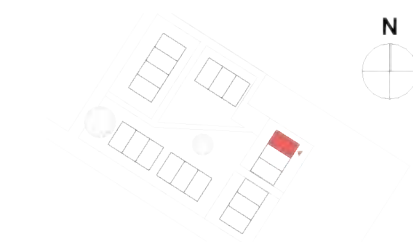
Fasade Nordvest



Fasade Sørøst

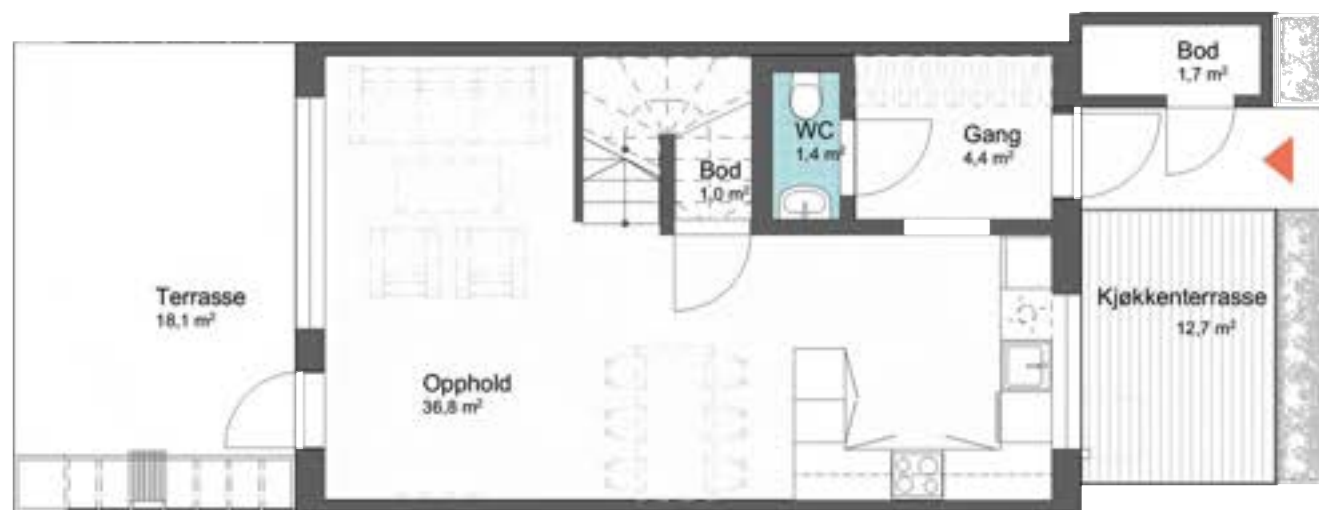


Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116,8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 2,8 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0,0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 119,6 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12,7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18,8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14,6 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 46,1 m<sup>2</sup></b>

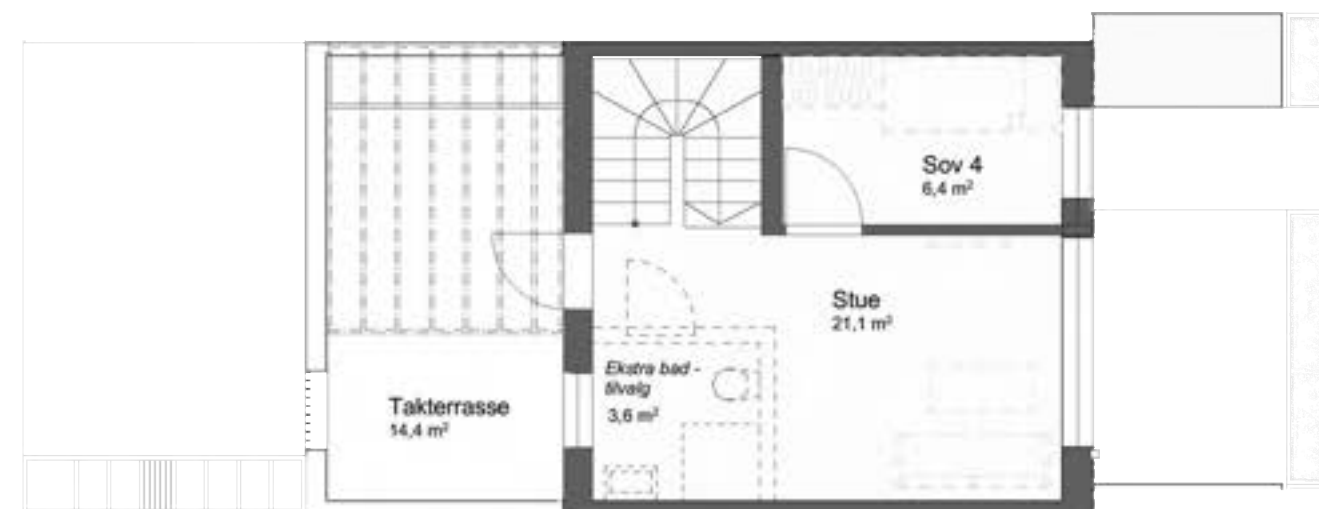
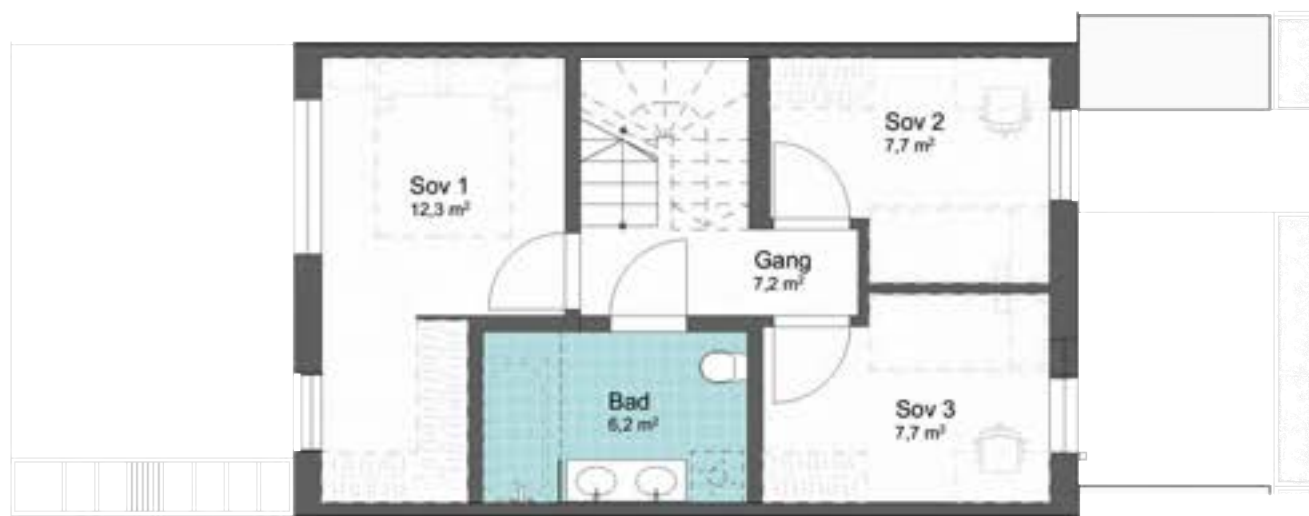
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



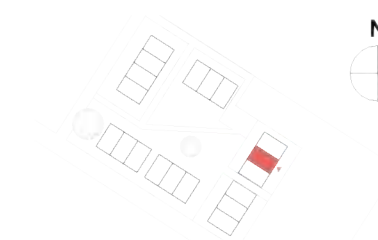
3. etasje



Fasade Nordvest

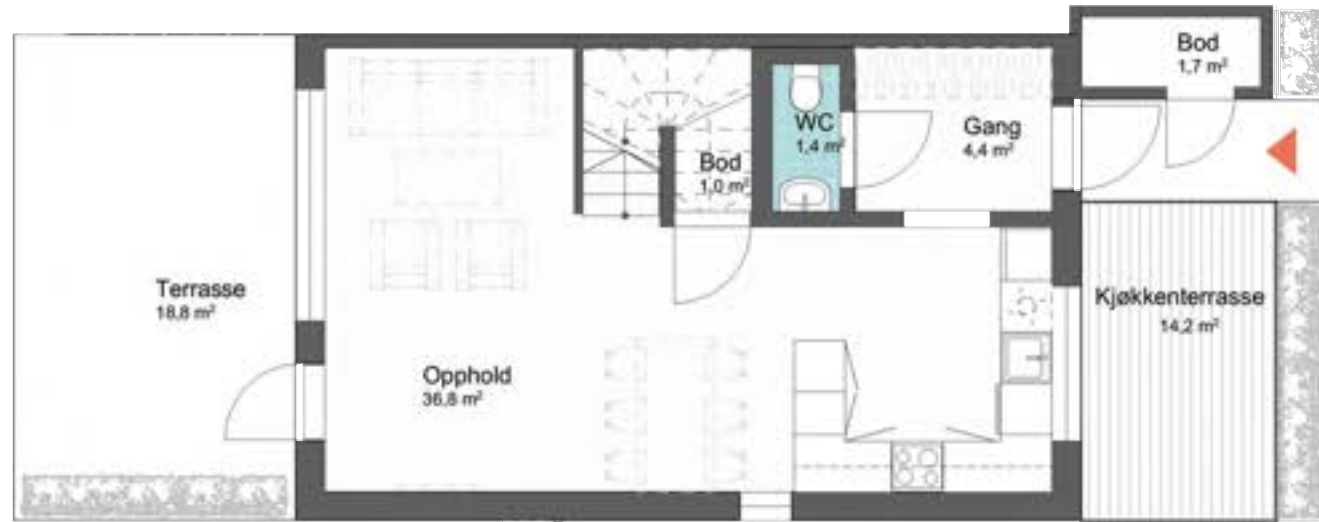


Fasade Sørøst



INTERN BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 45.2 m<sup>2</sup></b>

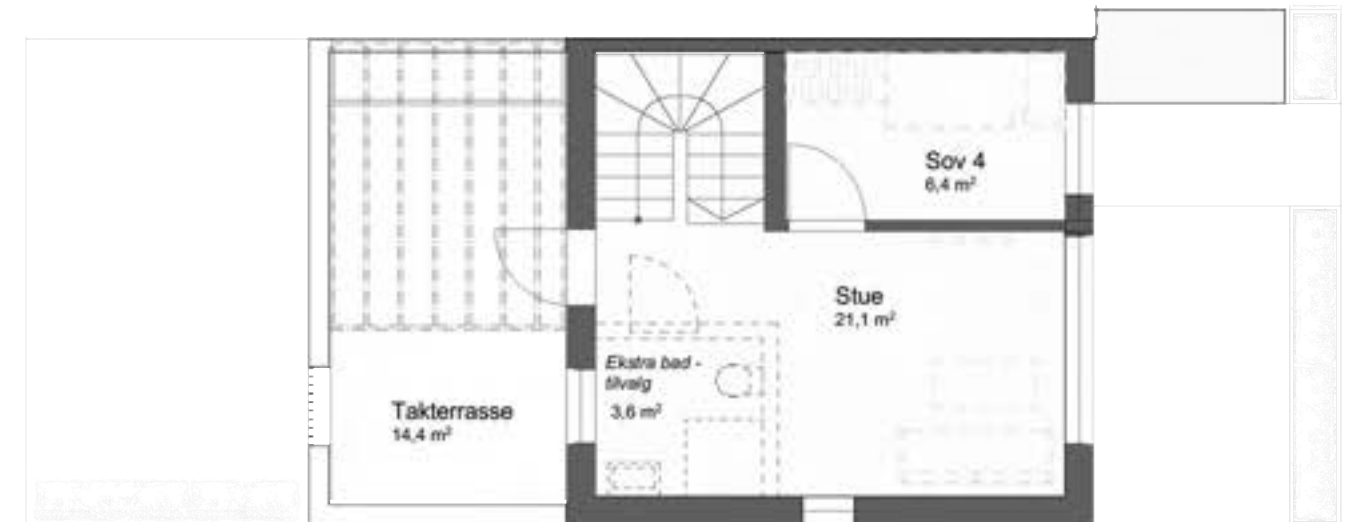
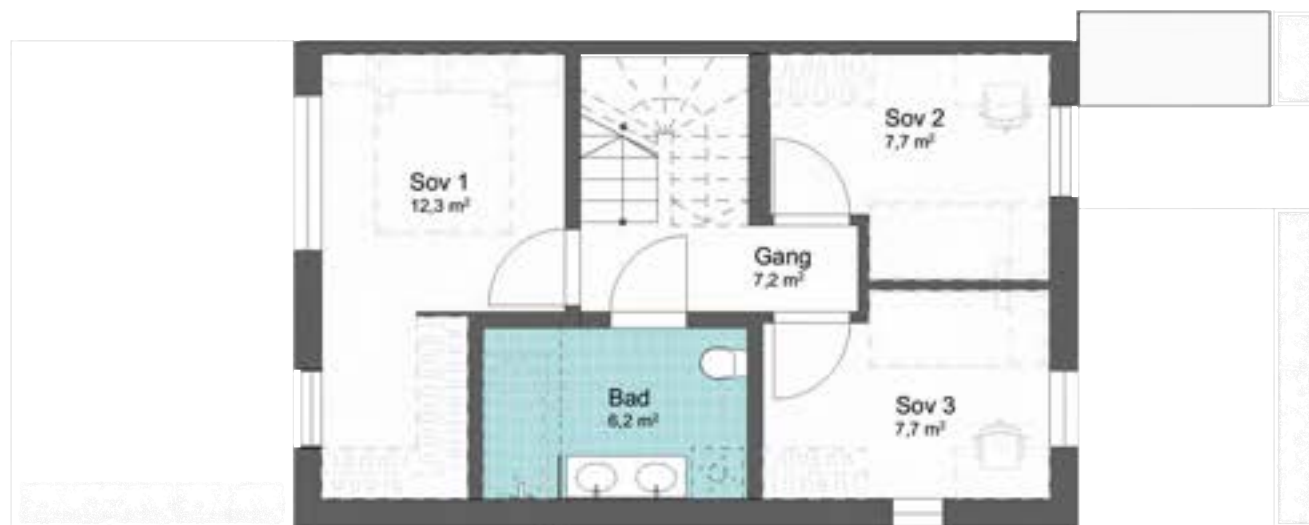
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalgt mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



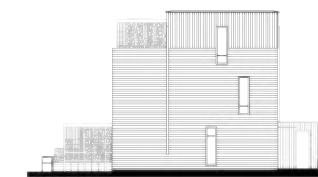
3. etasje



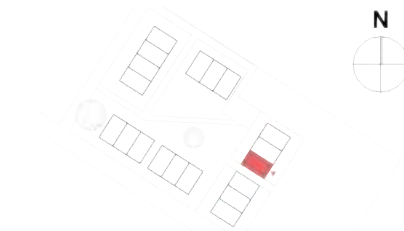
Fasade Nordvest



Fasade Sørøst

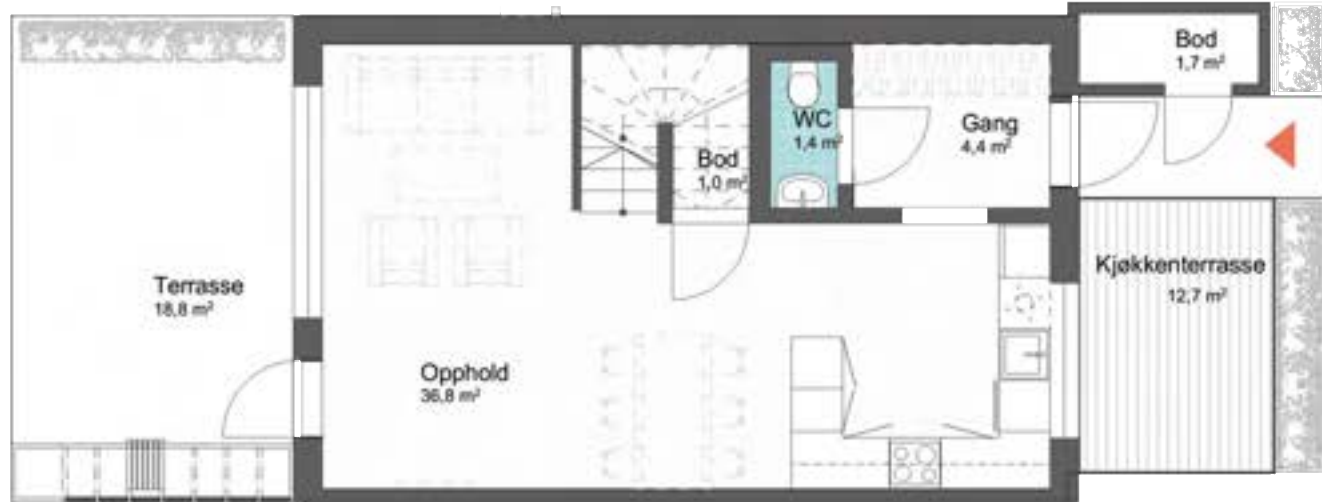


Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterasse	TBA 14.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 45.2 m<sup>2</sup></b>

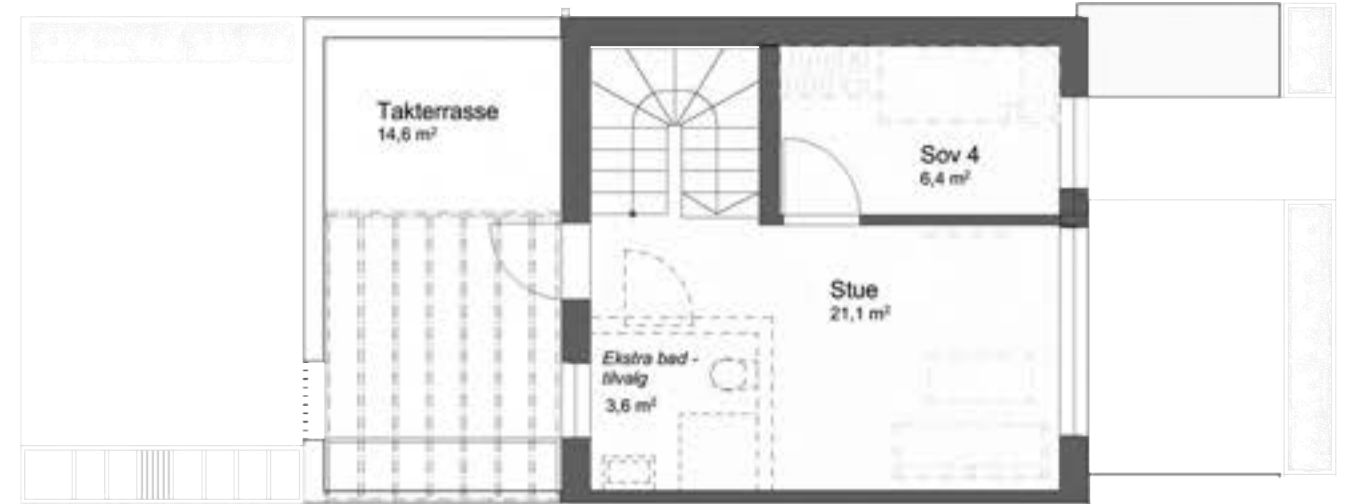
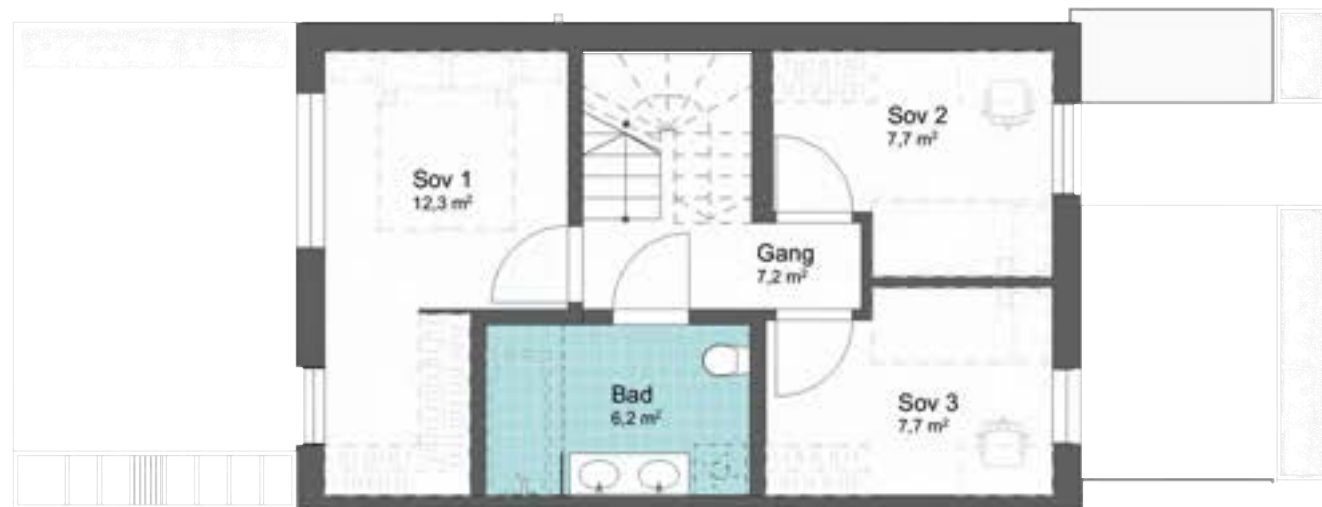
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalgt mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



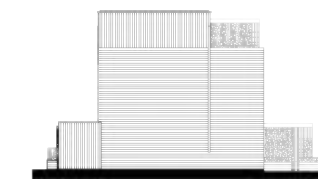
3. etasje



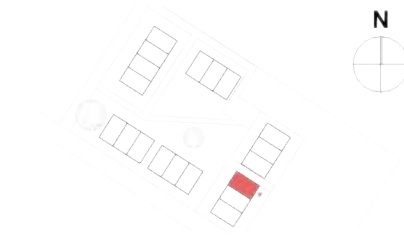
Fasade Sørøst



Fasade Nordvest

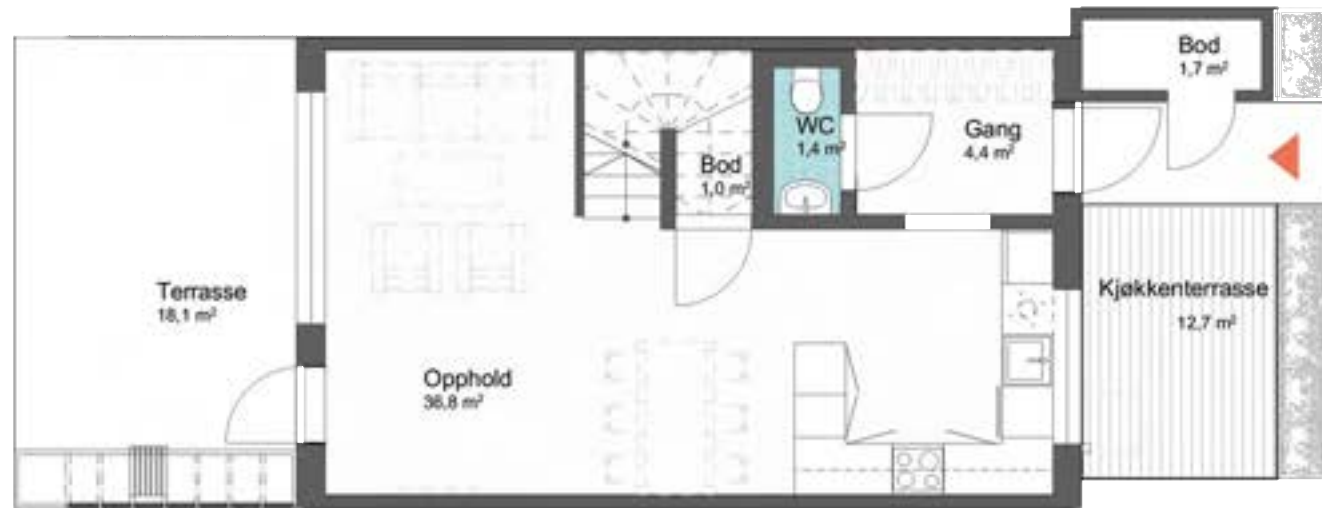


Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14.6 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 46.1 m<sup>2</sup></b>

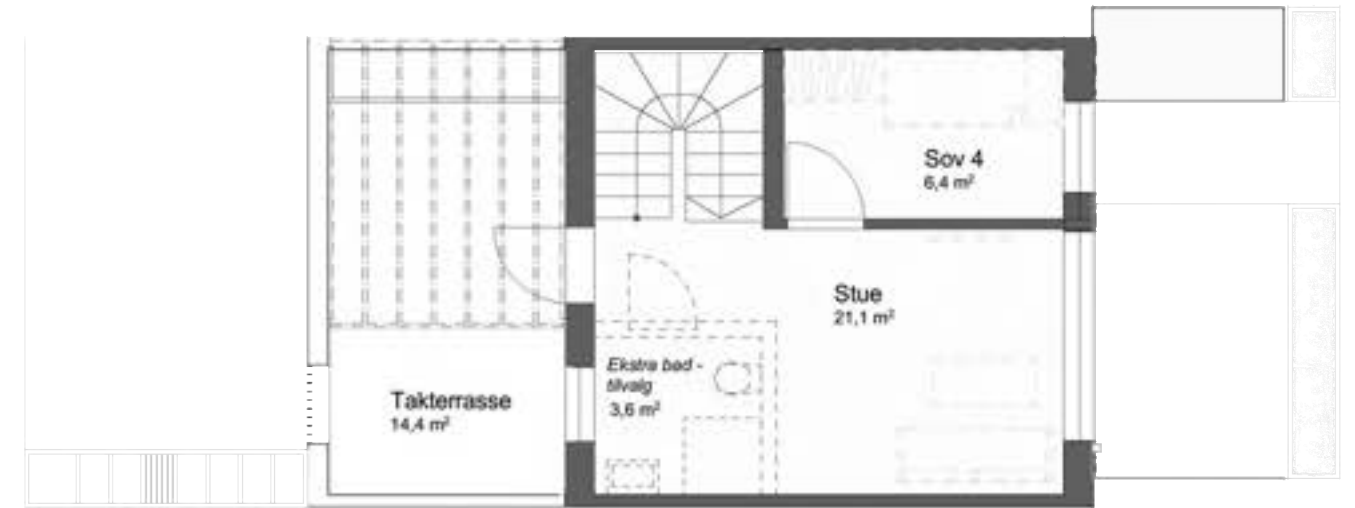
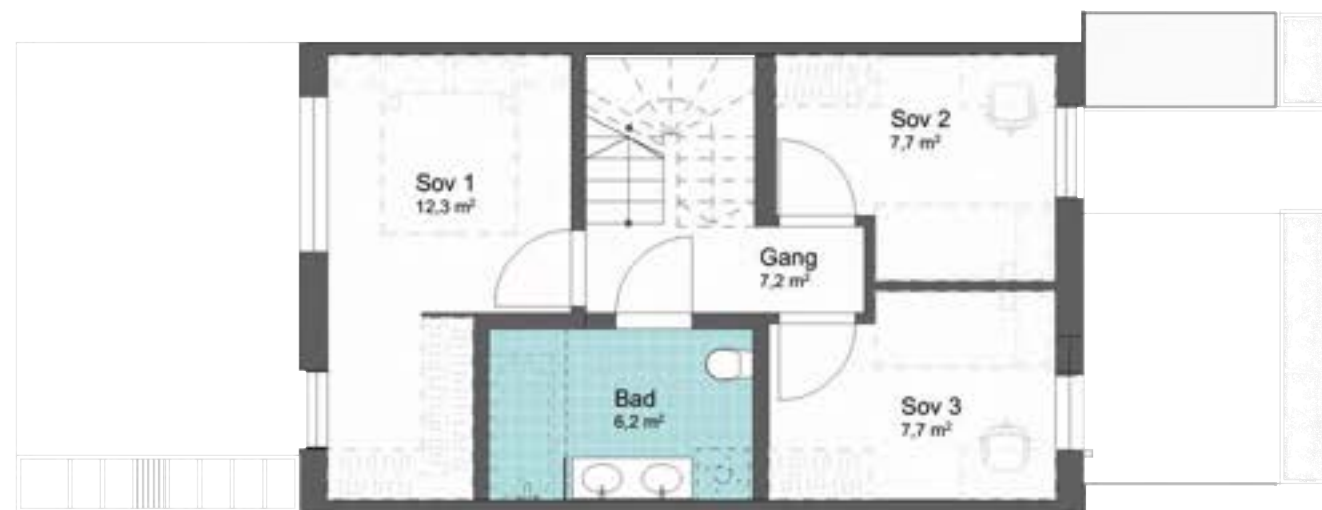
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



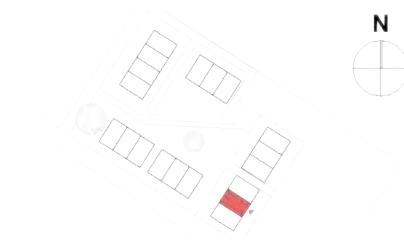
3. etasje



Fasade Sørøst



Fasade Nordvest



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116,8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERNT BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1,7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0,0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118,5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12,7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18,1 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 14,4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 45,2 m<sup>2</sup></b>

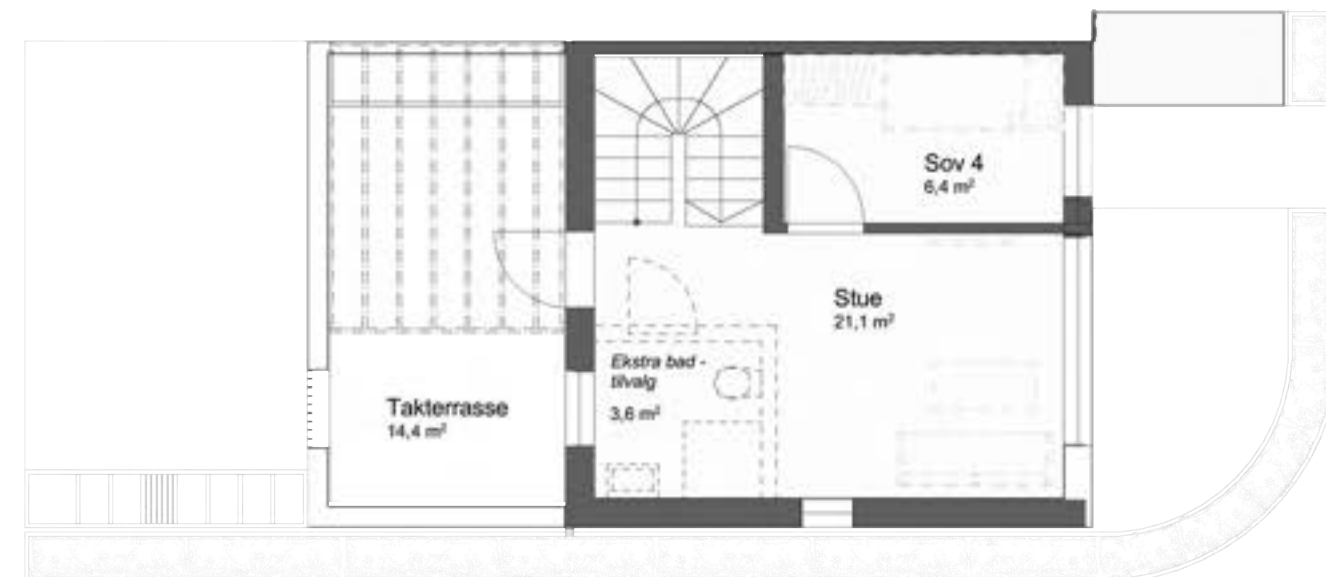
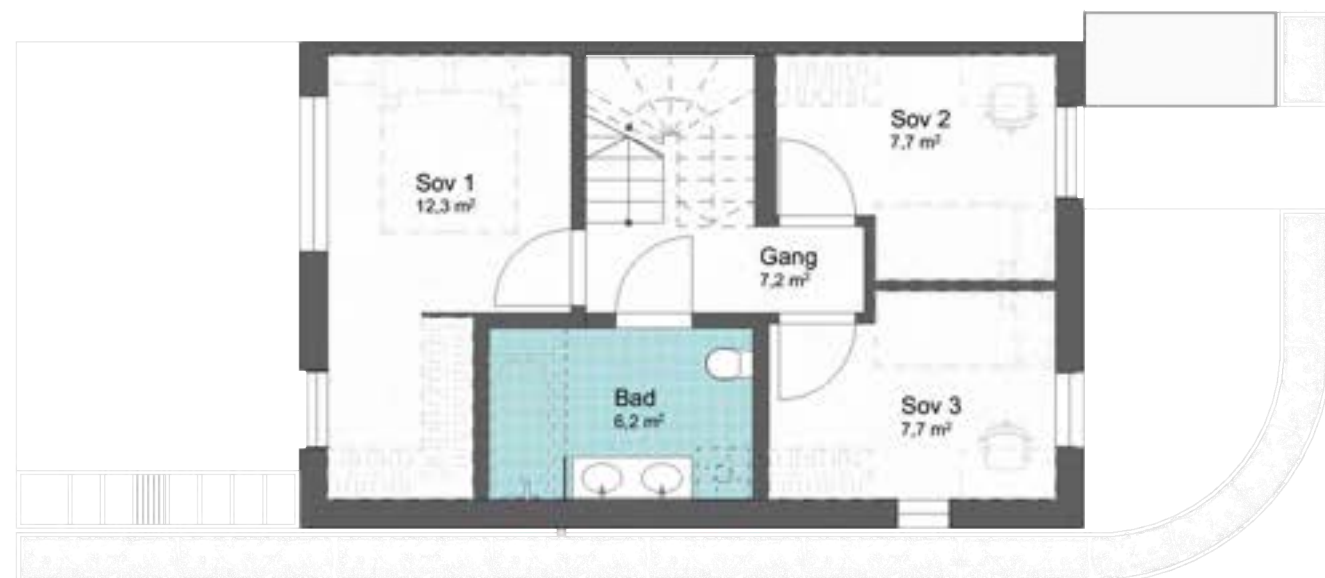
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



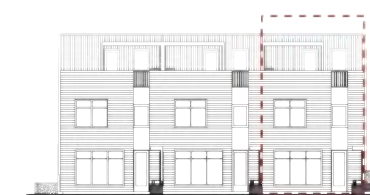
2. etasje



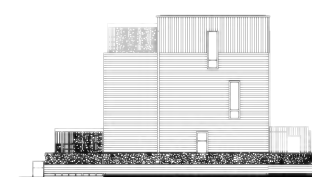
3. etasje



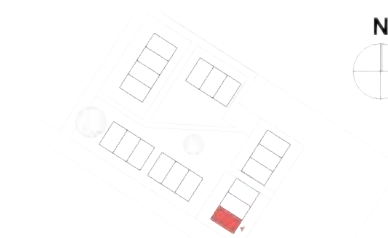
Fasade Sørøst



Fasade Nordvest

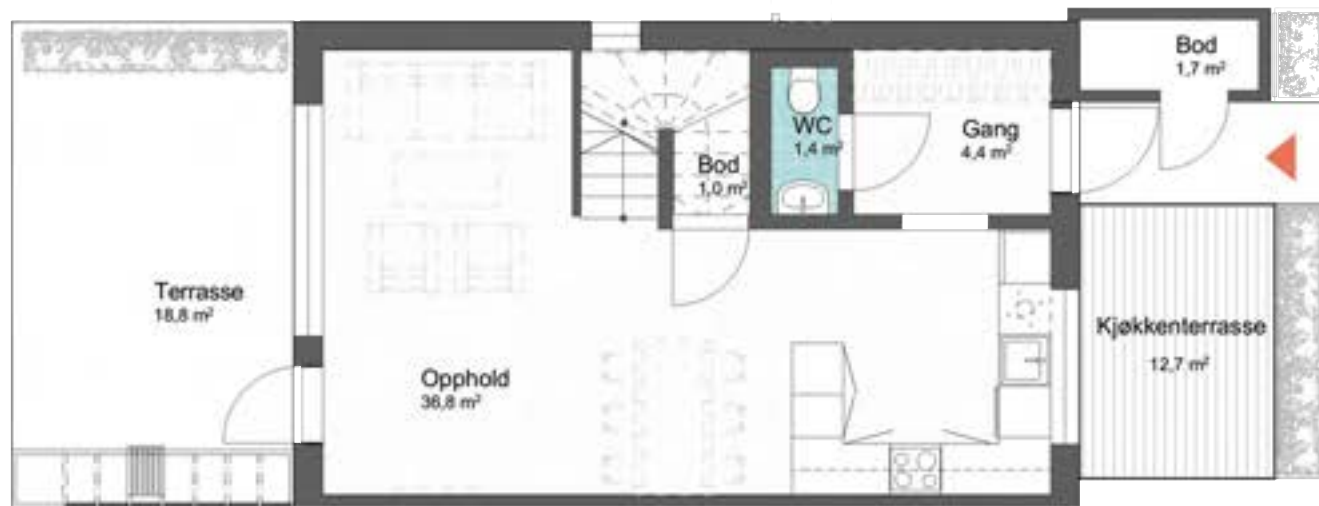


Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 28.4 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 116.8 m<sup>2</sup></b>
EKSTERNET BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 118.5 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterasse	TBA 14.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 45.2 m<sup>2</sup></b>

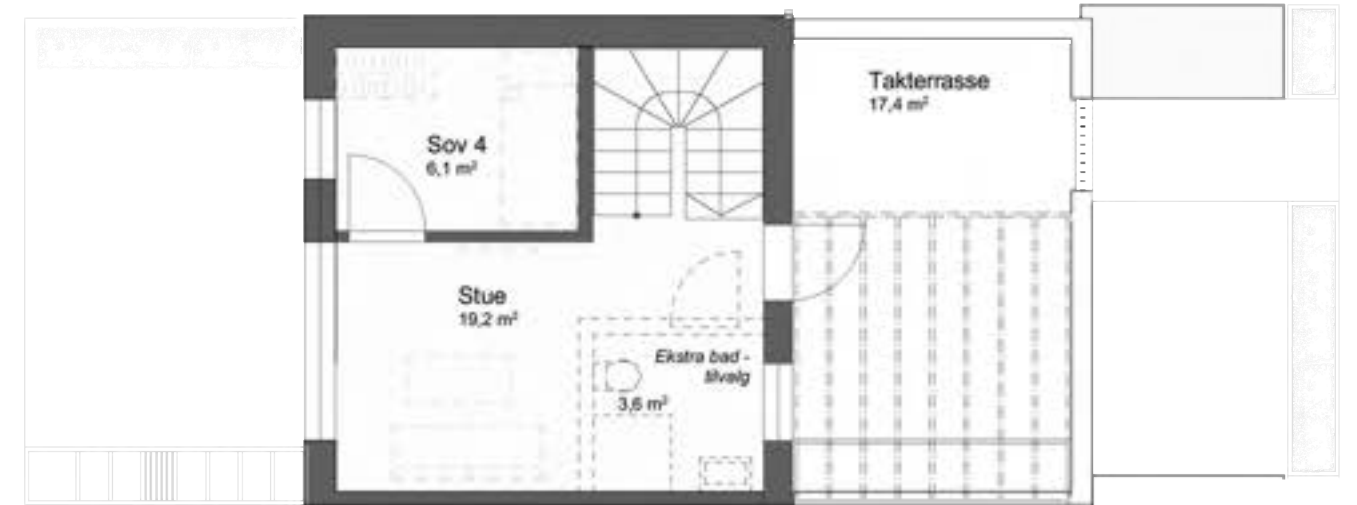
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



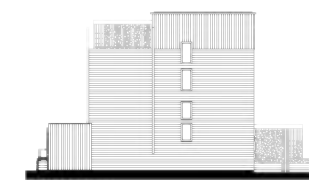
3. etasje



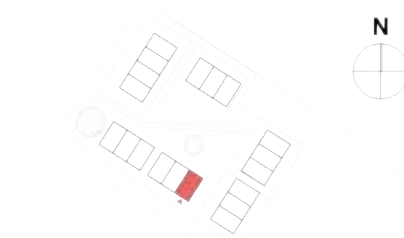
Fasade Sørvest



Fasade Nordøst



Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 26.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 114.4 m<sup>2</sup></b>
EKSTERNT BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 116.1 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 17.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 48.9 m<sup>2</sup></b>

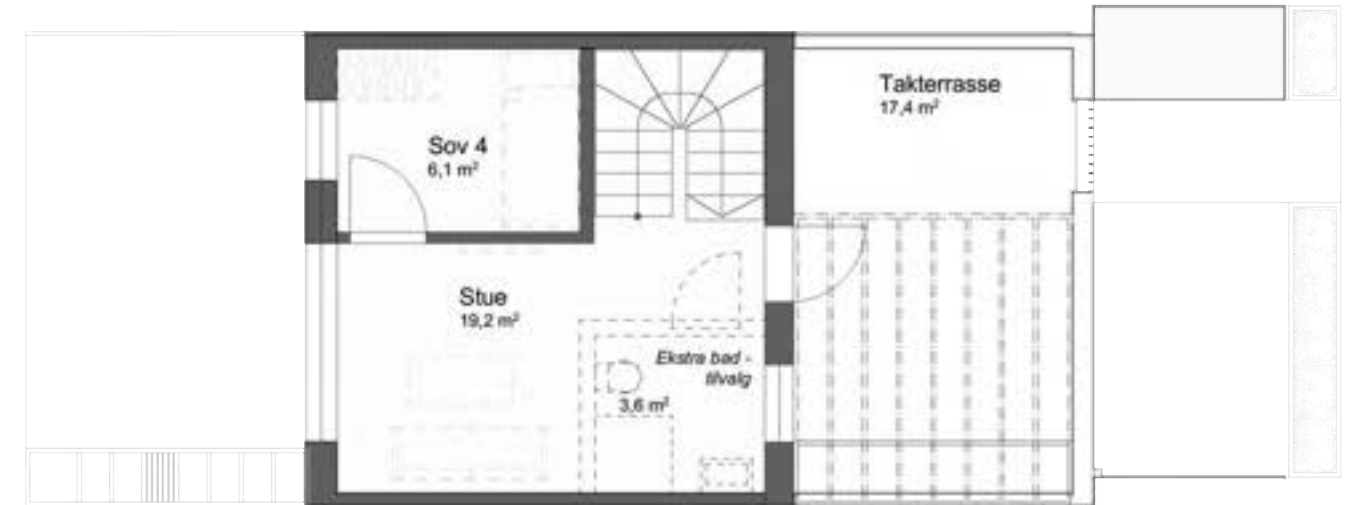
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



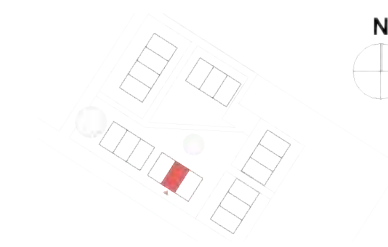
3. etasje



Fasade Sørvest



Fasade Nordøst



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 26.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 114.4 m<sup>2</sup></b>
EKSTERNET BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 116.1 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 17.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 48.2 m<sup>2</sup></b>

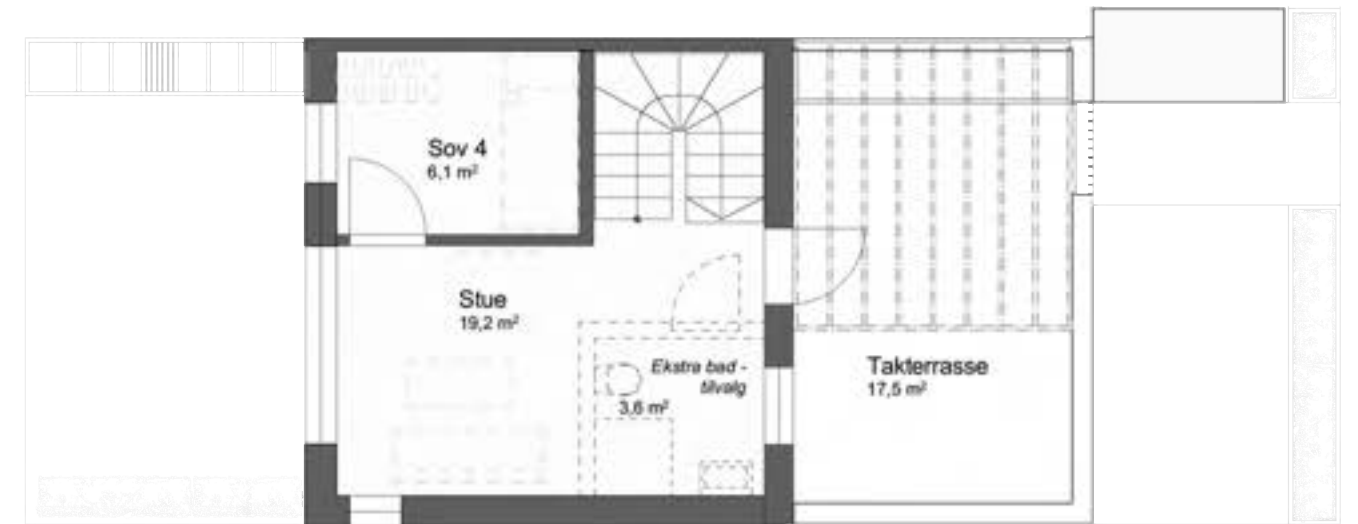
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



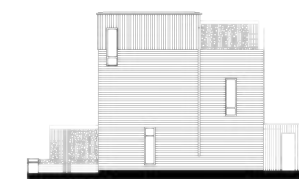
3. etasje



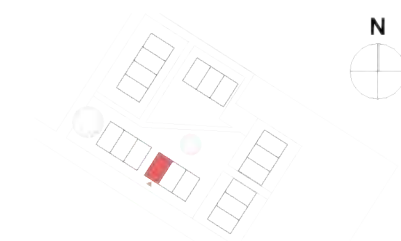
Fasade Sørvest



Fasade Nordøst



Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 26.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 114.4 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 116.1 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 14.2 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 17.5 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 50.5 m<sup>2</sup></b>

Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.

Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

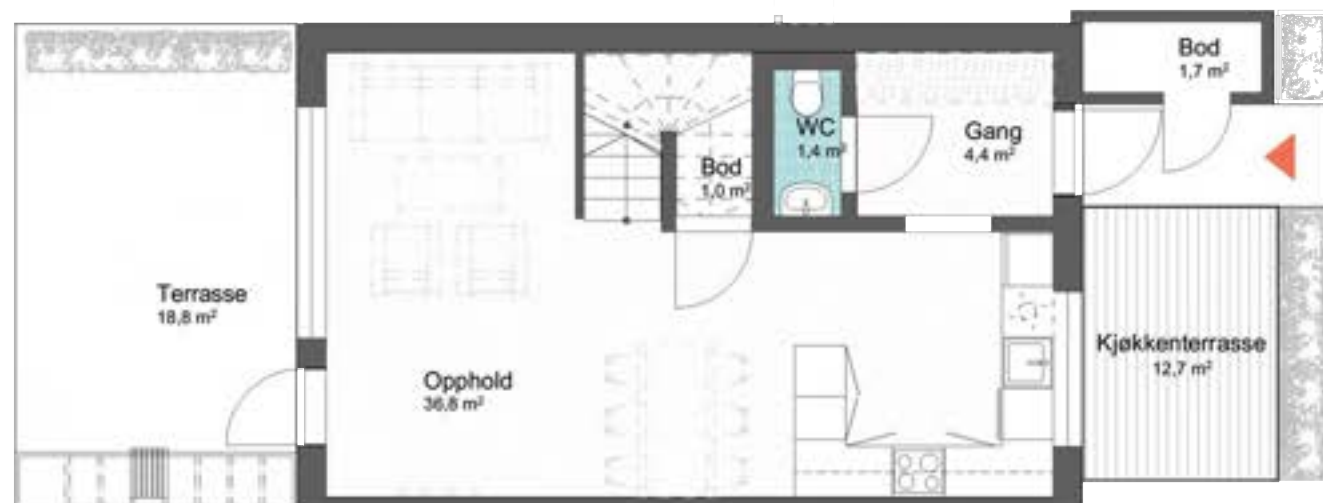
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.

TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.

Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.

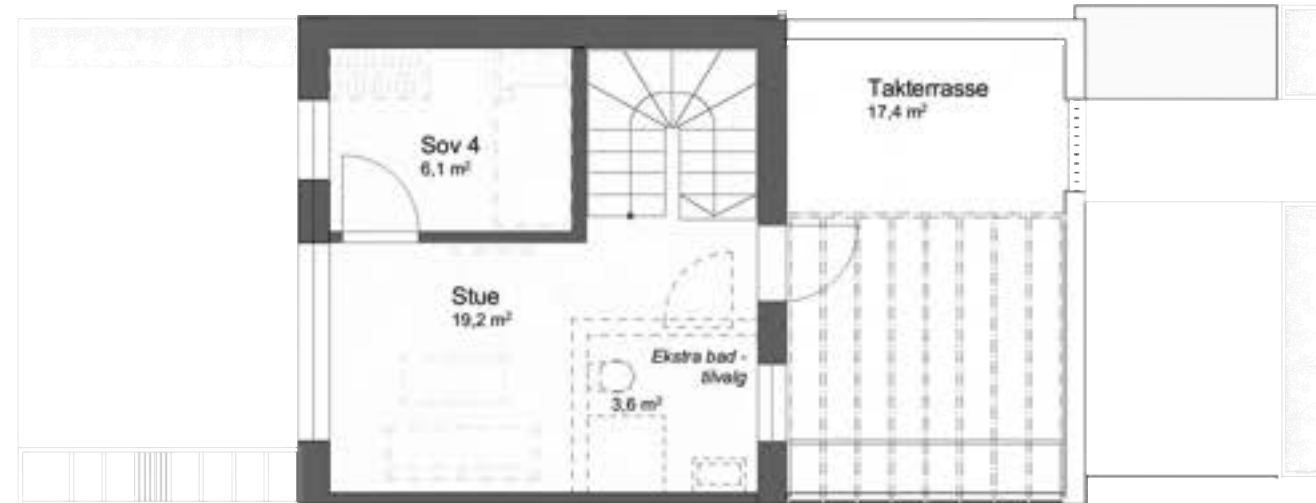
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



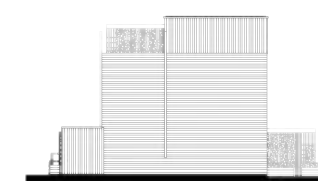
3. etasje



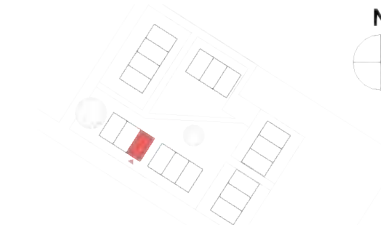
Fasade Sørvest



Fasade Nordøst

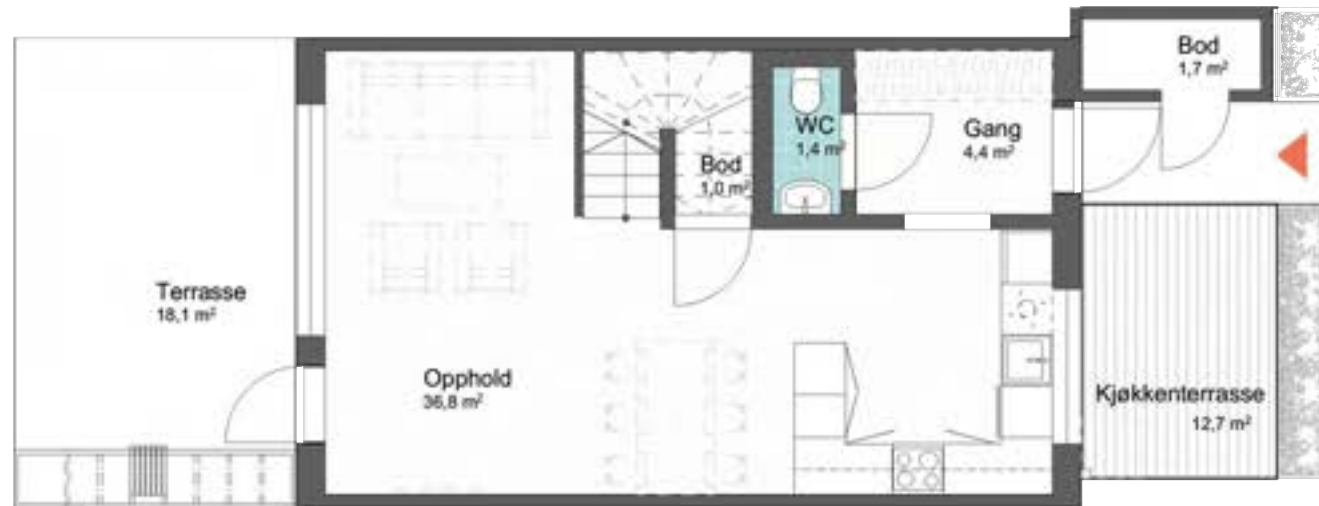


Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 26.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 114.4 m<sup>2</sup></b>
EKSTERNT BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 116.1 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.8 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 17.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 48.9 m<sup>2</sup></b>

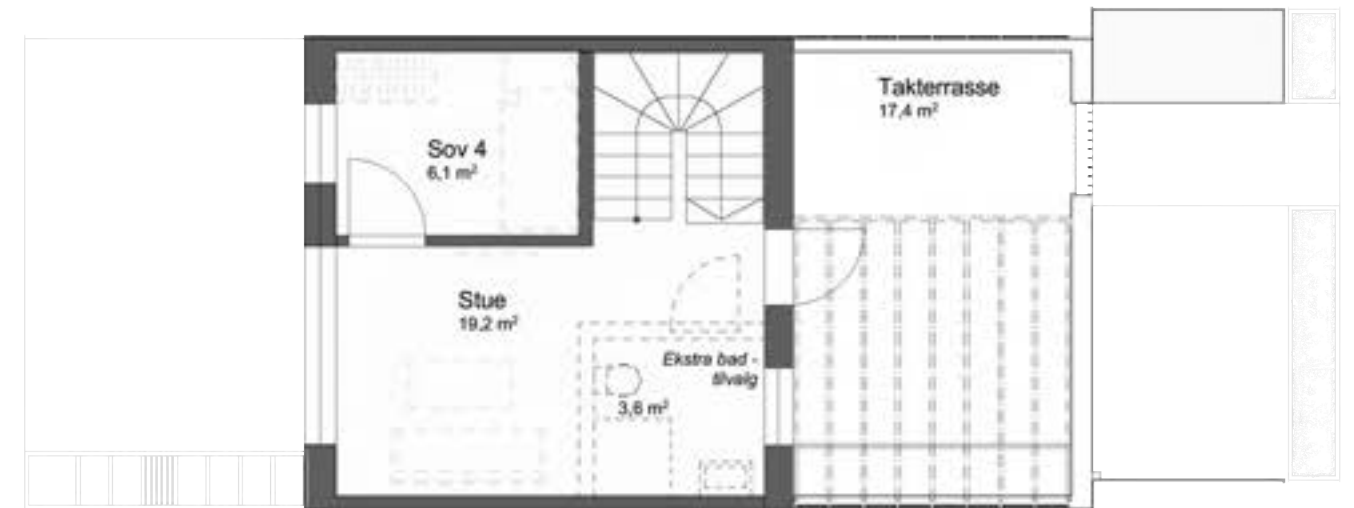
Nedføring og innkassning av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



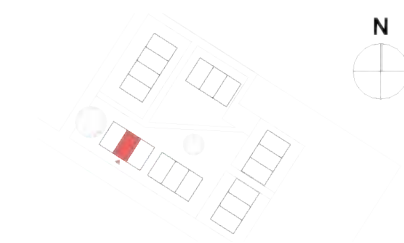
3. etasje



Fasade Sørvest



Fasade Nordøst



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 26.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 114.4 m<sup>2</sup></b>
EKSTERNT BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 116.1 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 17.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 48.2 m<sup>2</sup></b>

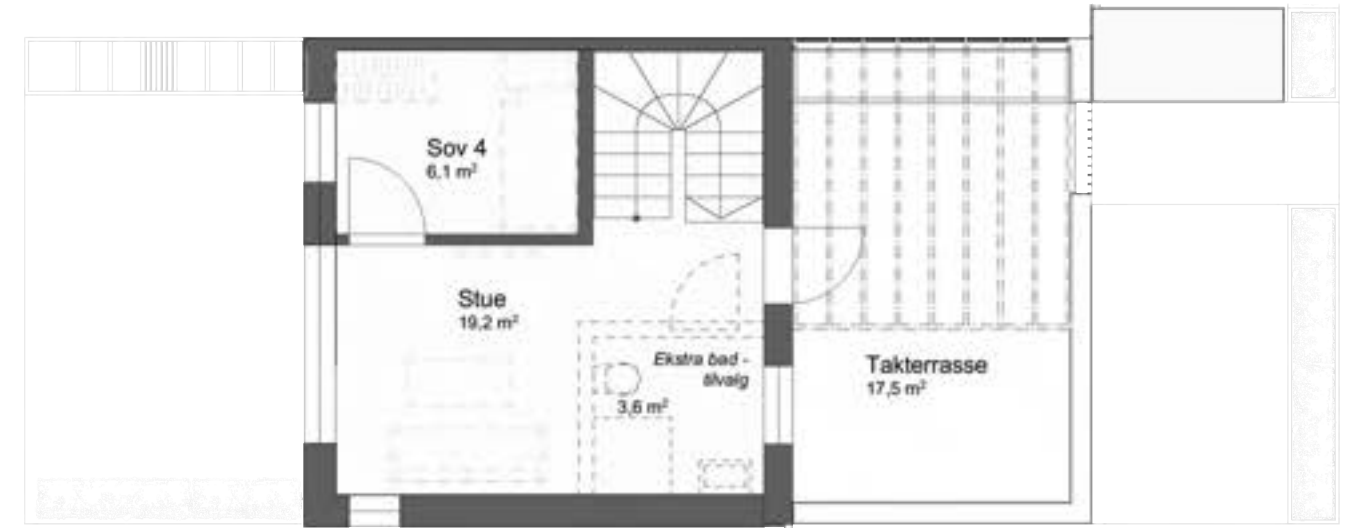
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.



1. etasje



2. etasje



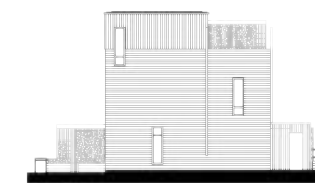
3. etasje



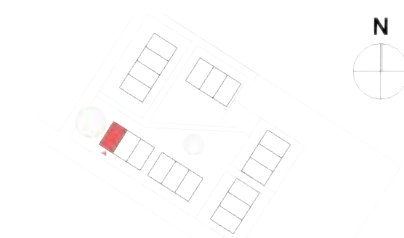
Fasade Sørvest



Fasade Nordøst



Fasade Gavl



INTERNET BRUKSAREAL	
Plan - 1. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 2. etg.	BRA-i 44.2 m <sup>2</sup>
Plan - 3. etg.	BRA-i 26.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA-i 114.4 m<sup>2</sup></b>
EKSTERN BRUKSAREAL	
Utebod	BRA-e 1.7 m <sup>2</sup>
Innglasset Balkong	BRA-B 0.0 m <sup>2</sup>
	<b>BRA 116.1 m<sup>2</sup></b>
Kjøkkenterrasse	TBA 12.7 m <sup>2</sup>
Terrasse	TBA 18.1 m <sup>2</sup>
Takterrasse	TBA 17.4 m <sup>2</sup>
	<b>TBA 48.2 m<sup>2</sup></b>

Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.  
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.  
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheten men som tilhører boligen (utebod), samt BRA-b, som er innglasset balkong.  
TBA er terrasse- og balkongareal og inngår ikke i BRA.  
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig kjøkkenløsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen og vises kun for å illustrere mulig plassering. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.  
Stiplet baderom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.

R

Leveransebeskrivelse  
Salgsoppgave  
Meglere

# Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om eiendommen og boligenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegningsmaterialet. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr, etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning.

Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveransen. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert.

Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.

Boligene vil bli organisert som selveierboliger. Tiltakshaver er Rosenvinge Park AS. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

KONSTRUKSJON

Boligene utføres med bærekonstruksjon i tre og stål (enkelte ståldragere). Fasader utføres i beiset liggende kledning. Kledningen er fra fabrikk innsatt med råtebeskyttelse på fire sider, grunnet og malt med ett strøk. Kappflater og endevved etterbehandles på stedet. Spikerhull etterbehandles ikke. Krympesprekker kan forekomme. Etterbehandling med toppstrøk må påføres senest innen 5 år. Slik etterbehandling er kjøpers ansvar.

På takterrasser og markterrasser leveres impregnert tremmegulv. Terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Skjermvegger, plantekasser og pergola leverer også i impregnerte materialer. Etterbehandling på påregnes for å oppnå fargelikhet med illustrasjoner i denne salgsoppgaven.

Innvendige vegger utføres med stenderverk, isoleres og kles med gipsplater. Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Yttertak er bygget opp som kompakttak med isolasjon og tekking av papp eller folie. Taknedløp i stål.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

**Gulv:**

Alle rom med unntak av boder, entré, wc og bad leveres med 1-stavs hvitlasert laminat med eikestruktur som standard.

I entré, på bad og wc leveres keramiske fliser i format 30x60

cm. Standard flis har en gråbrun-fargetone (greige), men kjøper kan vederlagsfritt velge mellom ytterligere tre farger i samme flisserie i.h.t. flisprogram tilrettelagt av selger.

I nedsenket sone i dusj på bad leveres tilsvarende flis i 5x5 cm format. Flisene som er planlagt benyttet er utstilt i visningslokalet på tomten. Selger tar forbehold om å levere flis i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

I innvendig bod leveres gulvbelegg. I sportsbod ved inngangspartiet leveres tredekke eller ubehandlet betong. I sportsbod ved carport leveres ubehandlet betong.

**Vegger:**

Alle innvendige vegger med unntak av bad og sportsboder leveres med gipsplater, sparklet og malt i lys farge.

På bad leveres keramiske fliser i format 30x60 cm. Standard flis har en gråbrun-fargetone (greige), men kjøper kan vederlagsfritt velge mellom ytterligere tre farger i samme flisserie i.h.t. flisprogram tilrettelagt av selger.

Sportsboder leveres uisolert og med åpent stenderverk.

**Himlinger:**

Himlinger i boligrom leveres med hvitmalt gips som sparkles og males hvit. Vegger/himlinger leveres skjøt- og fleksparklet med to strøk maling. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Det vil være noen synlige dragere (bærebjelker) i boligen. Dragere kasses inn med gips, sparkles og males.

**Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra Mesterkjøkken, type basic Sahara. Laminat benkeplate med rett forkant i farge 5177 Marble Golden som standard, med mulighet for å velge mellom en rekke andre farger/overflater innenfor Mesterkjøkkens sortiment av laminatbenkeplater, uten tillegg i pris. Selger kan velge å levere kjøkkeninnredning i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Det leveres skrog og fronter til integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap kjøl-/frys. Videre leveres oppvaskbenk med enkums vask og ettgreps armatur. Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Uttrekkbar kjøkkenvifte medfølger.

**Garderobe**

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Mulig plassering av garderobeskap er stiplet på salgstegning/kontraktstegning. Garderobeskap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

**Innvendige dører**

Slette innvendige kompaktdører, med hvite karmer og dørvridere i blank eller børstet utførelse. Terskler med luftoverstrømning for ventilasjon.

**Innredning bad**

Innredning fra Foss bad med servantskap i lys eikefarget utførelse og dobbeltservant i bredde 120 cm. Speil i innredningens bredde, lys over speil samt downlights i himling.

Sort ettgreps servantbatteri og sort ettgreps dusjbatteri med takdusj (A-collection Azur eller tilsvarende).

Rette dusjvegger i glass, med sorte detaljer. Dusjsone er nedsenket med en flishøyde. Vegghengt klosett i hvitt porselen med dempesete. Det er avsatt plass, og leveres opplegg for vaske-maskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

**Innredning wc**

Veggmontert porselensservant med tilhørende speil. Vegghengt klosett i hvitt porselen med dempesete.

**Vinduer/vindusdører**

Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Disse leveres ferdig malt fra fabrikk i mørk grå eller sort utførelse både innvendig og utvendig.

**Hovedinngangsdør**

Slett hovedinngangsdør med vindu. Sort eller mørk grå utførelse.

**Listverk**

Gulvlister i farge/utførelse som gulv, med synlig innfesting. Overgang mellom tak og vegg, og rundt vinduer, leveres listefritt. Øvrig listverk/gerikter leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk med synlige stifter.

**Trapper**

Tretrapp i furu. Trinn lakkert i eiketonet beis. Hvitmalte vanger, spiler, stolper og håndløpere. Tette opptrinn fra plan 1 til plan 2. Åpne opptrinn fra plan 2 til plan 3. Det vil være forskjell i struktur, farge og glans mellom trappetrinnene og tilliggende gulv.

**Diverse utstyr**

Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. Det leveres utvendig vannkran (kaldtvann) på entrésiden av boligene.

**Ventilasjon og oppvarming**

Det vil bli montert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner i hver enkelt bolig. Plassering av ventilasjonsaggregat vil bli besluttet i forbindelse med detaljprosjektering. På kjøkken leveres uttrekkbar ventilator med avkast via yttervegg.

Det leveres vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmenettet. Gulvvarme leveres i entré, wc, stue/kjøkken, baderom samt i stue i plan 3. Det leveres ikke varmekilde på soverom og i boder,

men stikkontakter for eventuell ettermontering av panelovn eller tilsvarende. Varmt tappevann fra fjernvarmenettet.

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos megler etter at detaljprosjektering er gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.

**Elektrisk**

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligene, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt kabelføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2018. Det leveres belysning i boder og sportsbod. På bad, wc og i entré leveres LED downlights i himling.

Ved inngangsparti samt på takterrasse og markterrasse leveres utelampe samt stikkontakt.

**Fiber/internett**

Det leveres fremføring med trekkerør til ett uttak i stue og et i loftstue. Anlegget leveres ferdig kablet med kollektiv avtale og 3-års binding til anerkjent leverandør.

**Tegninger av tekniske anlegg**

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

**Carport/-bodanlegg**

For boligene medfølger én parkeringsplass i carport med tilliggende sportsbod.

Carport-/bodanlegget utføres med bærekonstruksjon i tre og stål (enkelte ståldragere). Fasader/yttervegger utføres i beiset treverk. Treverket er fra fabrikk innsatt med råtebeskyttelse på fire sider, grunnet og malt med ett strøk. Kappflater og endevved etterbehandles på stedet. Spikerhull etterbehandles ikke. Uisolert. Krympesprekker kan forekomme. Etterbehandling med toppstrøk må påføres senest innen 5 år. Slik etterbehandling er kjøpers ansvar.

Yttertak med tekking av papp eller folie. Taknedløp i stål. Dekket i carportanlegget vil være asfalt, drensasfalt eller betong. Vegger vil være helt eller delvis åpne.

En konstruksjonssystem som er ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for ytterligere søyler, bjelker, etc. Slike endringer vil kunne innebære mindre endringer fra foreliggende tegninger.

Vannansamling kan forekomme som følge av snøsmelting på biler og ved nedbør.

#### Utomhusarbeider

Hagearealer anlegges med gressbakke/ferdiggress samt beplantning i form av trær og busker. Det vil bli etablert uteplasser, lekeplasser og utebelysning i det omfang som fremkommer av vedlagt utomhusplan. Moss kommune stiller krav til at regnvann skal fordrøyes lokalt på tomten. Ved større nedbørmengder må det påregnes vannansamlinger i regnbed samt på tilliggende plen- og plantearaler.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig levering, utforming og materi-alvalg for utomhusanlegget.

**Sportsbod**
I tillegg til sportsbod i tilknytning til carporten får hver bolig også sportsbod i tilknytning til inngangspartiet. Boden leveres med gulv i ubehandlet betong eller tredekke, uisolert og med synlig stenderverk.

**Postkasser og avfallsbeholdere**
Postkasser blir plassert på fellesstativer inne på feltet. Avfallsbeholdere plasseres i tilknytning til carportanlegget.

**EL-skap**
Hver bolig får et strømskap plassert på fasaden, i tillegg til sikringsskap inne i boligen. Plassering av skap besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

**Fordelerskap til strøm og fiber/internett**
Det vil bli satt opp fordelerskap for strøm og fiber/internett inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detalj-prosjektering av prosjektet.

**Kummer**
Det vil bli etablert kummer i forbindelse med spredenett for forbruksvann, overvann samt avløp inne på tomten. Endelig plassering av disse blir besluttet ved detaljprosjektering av pro-sjektet. Kummer kan bli etablert i private hager og under private markterrasser.

#### Rømningsstiger

Det vil bli montert rømningsstige fra plan 3 boligene. Planlagt plassering av stigen er vist på fasadetegningene, men kan endres i forbindelse med detaljprosjektering. Endelig plassering blir gjort med bakgrunn i anbefaling fra brannkonsulent.

**Tilvalgsmuligheter**
Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligene. Entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister

for beslutning vil fremkomme. Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp- og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interes-sent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbu-det dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

#### Solskjerming

Enkelte boliger i prosjektet oppfyller ikke de preaksepter-te ytelser til termisk inneklima slik disse følger av TEK17 og tilhørende regelverk. For å ivareta forskriftens krav til inne-temperatur leveres derfor solreflekterende glass på samtlige vinduer som ikke vender mot nord og/eller nordøst. Det leveres ikke ytterligere solskjerming, men forberedes med trekkerør for strøm til stue- og soveromsvinduer som ikke vender mot nord- eller nordøst.

**Annet**
Det vil bli høydeforskjell (trinn) fra stue i plan 3 og ut på takter-rassen.

Overflatebehandling av innvendig malte overflater er basert på estetisk klasse K2 i henhold til NS 3420 T:2019. Dette inne-bærer to ganger flekksparkling og skjøtesparkling, mellomflekk og to strøk maling. Normalklasse for bolig, i henhold til samme regelverk, er estetisk klasse K3. Sistnevnte innebærer helspar-king av gipsplater samt at gips i himling har forsenkning på 4 sider.

Oslo,17.04.2026
Rosenvinge Park AS

## Salgsoppgave

**Selger/Hjemmelshaver**
Rosenvinge Park AS, org.nr. 914 397 367
C/O Prisma Eiendom AS
Postboks 1565 Vika, 0118 Oslo

**Eiendomsmegler**
Meglergaarden AS
Org.nr. 987 708 204
Ekholtveien 114, 1526 Moss
www.meglergaarden.no

v/ ansvarlig megler:
Andreas Thoring
Mobil: 918 21 500
E-post: athoring@meglergaarden.no

Ole-Morten Trondsæter
Mobil: 99 12 92 52
E-post: ole-morten@meglergaarden.no

Megler har et vederlag på 1,5 % av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

**Overtagelse og innflytting**
Byggestart forventes 3./4. kvartal 2026. Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2027/1. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Cirka 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktstuløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 30.06.2027.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontakt-personer/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter.

**Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen

Et eksempel på en overtagelse av eiendom. Her er det en overtagelse av et hus.

overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper.

Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur. Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk.

Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen. Boligene på feltet kan bli bygget og overlevert i etapper.

**Priser**
Priser på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger.

**Kjøpsomkostninger**
Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr 190,- per kvm BRA (se prisliste). Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 792,- per obligasjon inkl. attest.

Seksjoneringsgebyr kr 5 000,-. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales à konto kr 75,- per kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet som vil bli innkalt av forretningsfører.

**Betalingsplan**
Det forutsettes at NOK 150.000 av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12 .

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Som økonomisk tap regnes også eventuell reduksjon i salgspris ved deknings salg. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, her-

under også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

#### Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, herunder andel av kostnader til driften av realsameiet. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene.

Erfaringsmessig vil fellesutgiftene beløpe seg til ca. kr 20-25,- per kvm BRA per måned. Fellesutgiftene skal blant annet dekke felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar samt drift- og vedlikehold av fellesarealer og adkomstveier.

Fellesutgiftene skal også dekke sameiets andel av utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesfunksjoner i Rosenvinge Park, organisert gjennom Realsameiet Rosenvinge Park. Dette omfatter blant annet strøm til fellesanlegg, drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer, drift og vedlikehold av felleshus på området samt brøyting og strøing av internveier innenfor Rosenvinge Park og tiliggende private adkomstveier.

Følgende eierkostnader inngår ikke i de stipulerte felleskostnadene:

- Abonnement for internett/kabel-TV.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (faktureres den enkelte seksjon direkte fra Moss kommune).
- Utgifter til strøm og fjernvarme (faktureres den enkelte seksjon direkte fra leverandør. Fjernvarme kan også blir fakturert i tillegg til fellesutgiftene, gjennom sameiets forretningsfører).
- Innboforsikring.
- Eventuell alarm.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesanlegg og/eller egen bolig.

Selger vil budsjettere driftskostnadene for første hele driftsår, og på bakgrunn av dette beregne andel av felleskostnader som kjøper er forpliktet til å dekke. I stipulerte fellesutgifter er det ikke tatt høyde for oppbygging av vedlikeholdsfond (til å dekke større fremtidige vedlikeholdsarbeider på fellesanlegg og boliger).

Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfaringstall fra lignende boligprosjekter og vil være gjenstand for senere endringer etter vedtak i årsmøtet.

#### Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

#### Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Moss kommune har innført eiendomsskatt på bolig. Mer informasjon om eiendomsskatt finnes på kommunens nettsider.

#### Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av sameiet, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at sameiet er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innbo og løøsøreforsikring.

#### Matrikkel/Adresse

Gnr. 2 Bnr. 2947 i Moss kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen.

Boligene vil få postadresse Tor Sørnes vei 20 – 56, 1523 Moss.

#### Tomt

Eiet tomt på ca. 4 596 kvm.

#### Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og offentlig eller privat tjenesteyting, i detaljreguleringsplan for Rosenvinge Park vedtatt 26.09.2019.

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser utgjør en del av salgsoppgavens vedlegg.

Utbyggingen representerer siste byggetrinn i utviklingen av Rosenvinge Park. Det er imidlertid pågående planarbeid og planlagte prosjekter på flere nærliggende tomter, herunder, men ikke begrenset til:

- På Skanem-tomten, gnr. 2, bnr. 1620, m.fl. planlegges utvikling av ca. 800 boliger samt næringsarealer.

- I tilknytning til Lilleeng Helsepark, på gnr. 2, bnr. 2226, planlegges oppføring av et hotell på 8 etasjer og med 142 rom. Hotellet er planlagt ferdigstilt i løpet av 2027.

- Bak Lilleeng Helsepark, på gnr. 2, bnr. 2230, m.fl. planlegges utvikling av ca. 400 boliger samt noe næringsareal.

- El-retur for Elkjøp skal flyttes litt lenger sørøst, bygges inn med tette vegger og det skal etableres beplantning som skjerming mot Rosenvinge Park.

For ytterligere informasjon om disse prosjektene, samt øvrige utbyggingsplaner i området, ta kontakt med megler.

#### Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave og er før seksjonering av eiendommen. Kjøper oppfordres til å gjennomgå grunnboksutskriften og de tinglyste dokumenter. Seksjonene vil være fri for rene økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- Sameiet er, som hjemmelshaver til gnr. 2, bnr. 2947, eier av en ideell andel i Realsameiet Rosenvinge Park. Andelen gir rett til bruk av realsameiets eiendom samt plikt til å dekke en andel av kostnader til investeringer i, og drift av, realsameiets eiendommer. Se for øvrig eget punkt om realsameiet.

- Fellesarealer på sameiets eiendom, gnr. 2, bnr. 2947, skal også være tilgjengelige og kunne benyttes vederlagsfritt av de øvrige beboerne i Rosenvinge Park og allmennheten.

- På sameiets eiendom er det, langs fasaden mot Lilleeng Helsepark, etablert 16 parkeringsplasser på terreng. Eier av Lilleeng Helsepark disponerer disse plassene vederlagsfritt og til evig tid.
- På sameiets eiendom er det, i det sørvestre hjørne, etablert en HC-parkering. Sameiet på naboeiendommen disponerer denne plassen vederlagsfritt og til evig tid.

- Det foreligger gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer, fra offentlig vei (Varnaveien) og frem til de enkelte eiendommer på området. Drift og vedlikehold besørges og bekostes i fellesskap. Sameiet er forpliktet til å ta del i dette.

For det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer.

#### Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte.

Vedtekter for realsameiet er utarbeidet og følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiermøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

#### Lovgrunnlag

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås.

Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

#### Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

#### Eierform og organisering

Eierseksjonen vil tilhøre et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Som seksjonseier får kjøperen en enerett til bruk og disponering av sin bolig. Sameiets tomt vil være fellesareal og seksjonseierne får felles bruksrett til denne, dog slik at kjøper får vedtektsfestet rett til å disponere sportbod, parkeringsplass samt hage-/terrasseareal i tilknytning til egen boenhet (slik dette fremkommer av utomhusplan).

Alternativt vil nevnte arealer og bygningsdeler bli seksjonert som tilleggsdeler til boenheten. De andre seksjonseierne har, i henhold til Eierseksjonsloven, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

#### Rosenvinge Park /Realsameie

Utbyggingen av Rosenhagen utgjør siste del av utbyggingen innenfor planområdet Rosenvinge Park. For å sikre enhetlig og rasjonell drift av selve parken, fellesbyggene i tilknytning til parken, samt grøntarealene tilhørende de enkelte eierseksjonssameiene, ble Realsameiet Rosenvinge Park etablert.

De enkelte eierseksjonssameiene som er del av utbyggingen Rosenvinge Park er eier av sameieandelene i Realsameiet Rosenvinge Park. Det enkelte sameienes ideelle andel i realsameiet uttrykkes i en brøk. Sameiebrøkens teller er lik antallet boliger som inngår i det enkelte eierseksjonssameie. Nevneren er summen av alle boligene innenfor Rosenvinge Park. Realsameiets inntekter og kostnader fordeles etter sameiebrøken.

Realsameiet forestår alt av drift og vedlikehold på realsameiets eiendom gnr. 2, bnr. 2936 samt alle utendørs fellesarealer på gnr. 2, bnr. 2943 og 2946. I påvente av utbygging av gnr. 2, bnr. 2947 (eiendommen til Rosenhagen) forestår realsameiet også skjøtsel av denne eiendommen.

Etter at Rosenhagen er utbygd, vil realsameiet også besørge drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer på Rosenhagens tomt. Som fellesarealer regnes alle utvendige arealer som ikke disponeres av én enkelt seksjonseier eksklusivt. Dette inkluderer også all hekkbeplantning, herunder også hekker mellom to boenheter. Carportanlegg og kundesentral for fjernvarme omfattes ikke av realsameiets vedlikeholdsansvar.

På realsameiets eiendom er det etablert gjesteparkeringsplasser mot Rosenvinges vei. Plassene skal kunne disponeres av gjester til alle boliger tilknyttet Rosenvinge Park. I forbindelse med utbyggingen av prosjektet Rosenhagen etableres ytterligere to gjesteparkeringsplasser, inne på eiendommen til Rosenhagen. Disse plassene skal, i likhet med øvrige gjesteparkeringsplasser i Rosenvinge Park, kunne disponeres av alle gjester til boliger i Rosenvinge Park.

Realsameiet har et styre bestående av en representant fra hvert eierseksjonssameie. Sameiets vedtekter er under revidering. Gjeldende vedtekter samt siste utkast til oppdaterte vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Ved inngåelse av kjøpekontrakt gir kjøper av bolig i Rosenhagen selger fullmakt til å medvirke til utarbeidelse og vedtak av nye/oppdaterte vedtekter, herunder med eventuelle endringer fra foreliggende utkast.

#### Forretningsførsel

Selger vil på vegne av sameiet inngå en avtale med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Opphør/oppsigelse av forretningsfører er regulert i vedtektene og eierseksjonsloven. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

#### Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til boligformål med de begrensninger som følger av relevant lovverk.

#### Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg.

Sportsbod ved inngangsparti er også regnet som en del av bruksarealet (BRA). I tillegg opplyses BRA-i i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket sportsbod ved inngangspartiet.

Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

#### Byggemåte/Standard/Utstyr

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i tre/stål. Fasader/yttervegger utføres med beiset kledning, bindingsverk og isolert med mineralull i henhold til TEK17. Terrasser på tak og mark får impregnert tremmegulv. Skjermvegger, plantekasser og pergolaer leveres i impregnerte materialer, uten ytterligere overflatebehandling. Innvendige vegger utføres med stenderverk i stål eller tre, kledd med gipsplater.

For utfyllende informasjon vises til leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

#### Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjektering er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

#### Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg, samt priser på disse, vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer gulv, veggfarger, fliser på bad, baderomsinnredninger, kjøkkenfronter, vvs-utstyr og endringer i elektroinstallasjoner.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale.

Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/selger. Endringer ut over det som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

#### Forbehold

Byggestart forutsetter:

- Et tilfredsstillende forhåndssalg, minimum 60 % av boligene i prosjektet.

- At igangsettelsestillatelser og øvrige påkrevde offentlige og privatrettslige tillatelser, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt.  
- At detaljprosjektering ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.  
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 30.06.2027 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmateriale som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Utvendige 3D-perspektiver viser utvokst beplantning. Selger vil levere planter i normal utplantningsstørrelse, og følgelig vil det flere år før beplantningen på eiendommen er etablert i vist størrelse.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan

endres i forbindelse med detaljprosjektering. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navnenndring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 25.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave

- Leveransebeskrivelse
- Plan- og fasadetegninger
- Foreløpig utomhusplan
- Prisliste
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Vedtekter realsameiet

Oslo, 17.04.2026

## KONTAKT MEGLER



Andreas Thoring  
Eiendomsmegler MNEF  
Tel: 918 21 500  
E-post: athoring@meglergaarden.no



Ole-Morten Trondsæter  
Eiendomsmegler MNEF  
Tel: 991 29 252  
E-post: ole-morten@meglergaarden.no



rosenhagen.no

**Andreas Thoring**

Eiendomsmegler MNEF

Tel: 918 21 500

E-post: athoring@meglergaarden.no

**Ole-Morten Trondsæter**

Eiendomsmegler MNEF

Tel: 991 29 252

E-post: ole-morten@meglergaarden.no