

Rosenhagen

ROSENVINGE PARK - MOSS

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE
– ROSENHAGEN

1. Plan- og fasadetegninger
2. Foreløpig utomhusplan
3. Selgers standard kjøpekontrakt
4. Grunnboksutskrift
5. Reguleringsplan- og bestemmelser
6. Vedtekter realsameiet

R

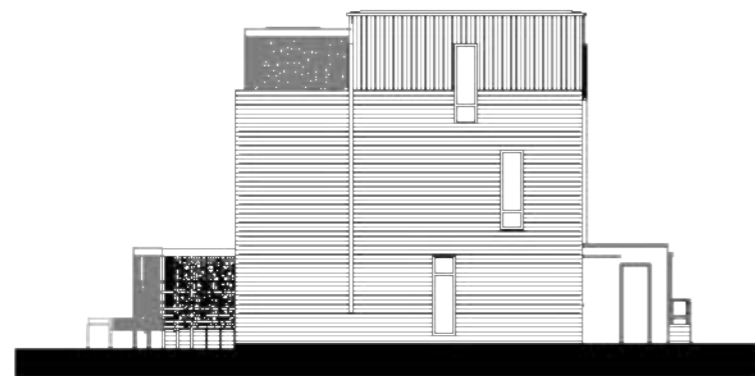
1. Plan- og fasadetegninger



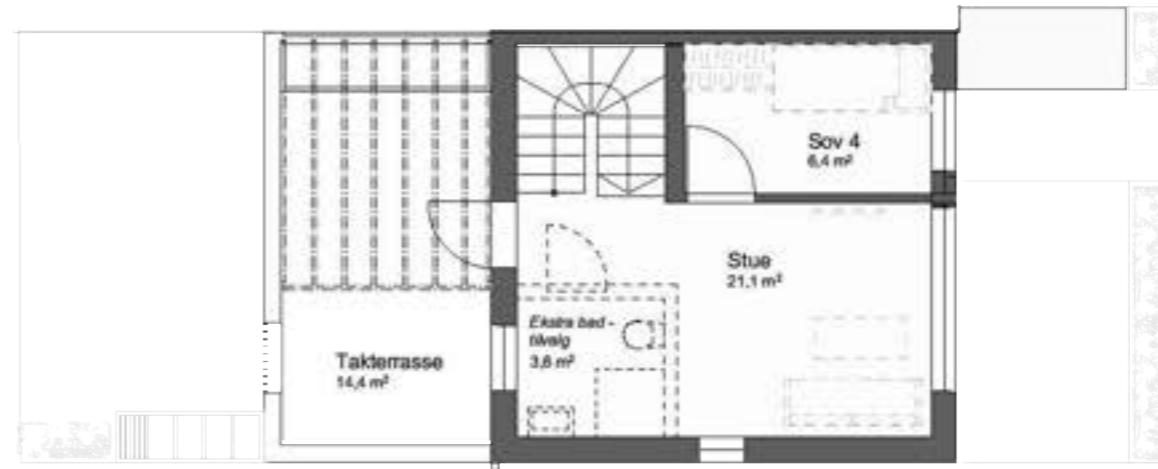
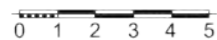
Fasade Nordvest
1:200



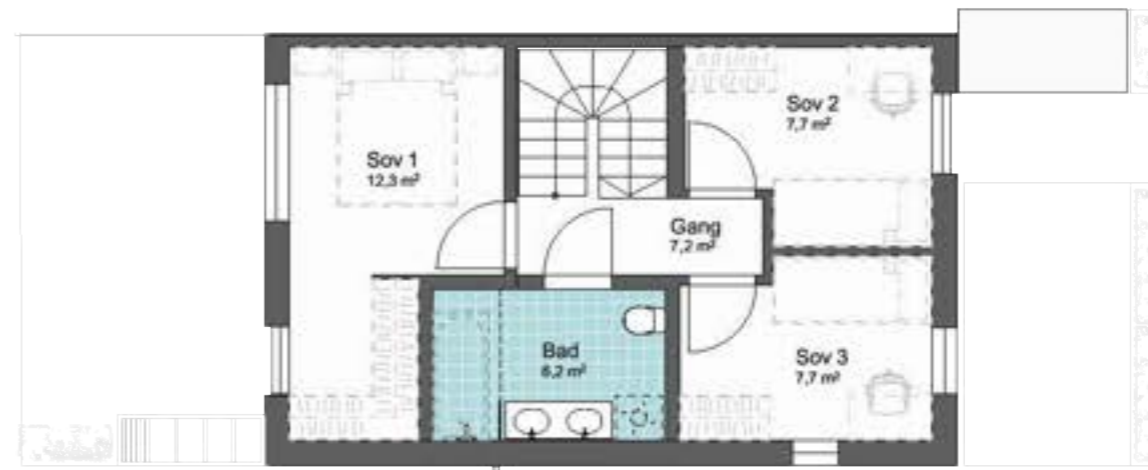
Fasade Sørøst
1:200



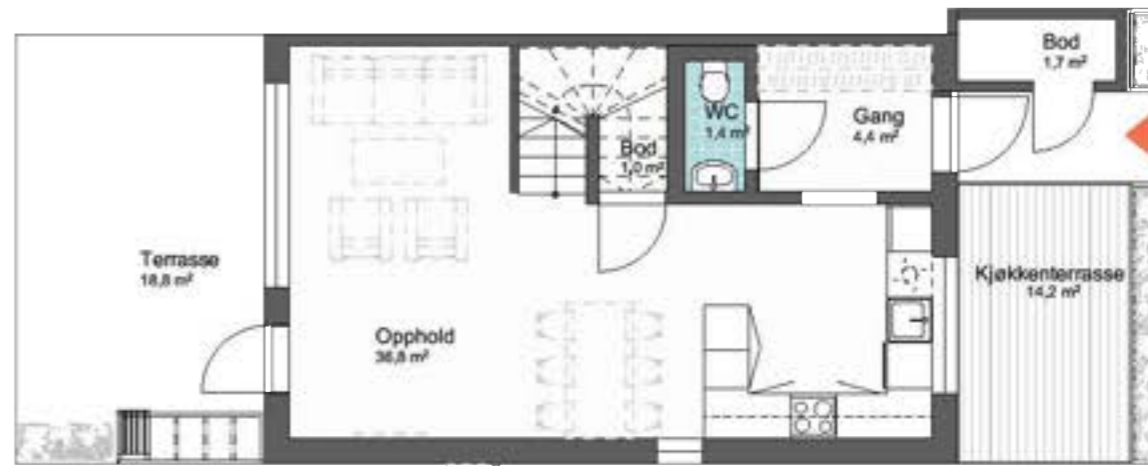
Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



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 tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektorhus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	118,5 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	14,2 m ²	
Terrasse	TBA	18,8 m ²	
Takterrasse	TBA	14,4 m ²	
	TBA	47,4 m²	

HRTB

HRTB AS/Arkitekt MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS A1

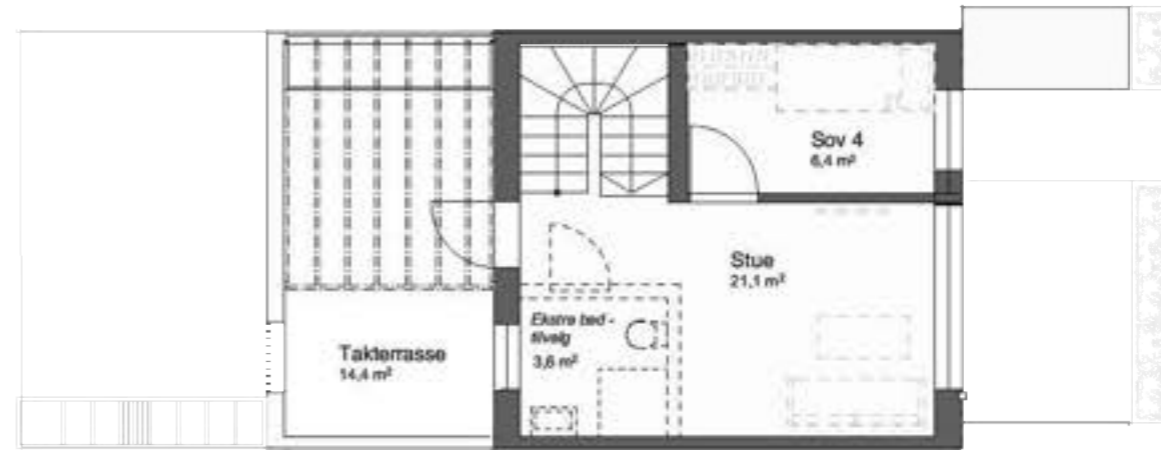
Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-001	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



Fasade Nordvest
1:200



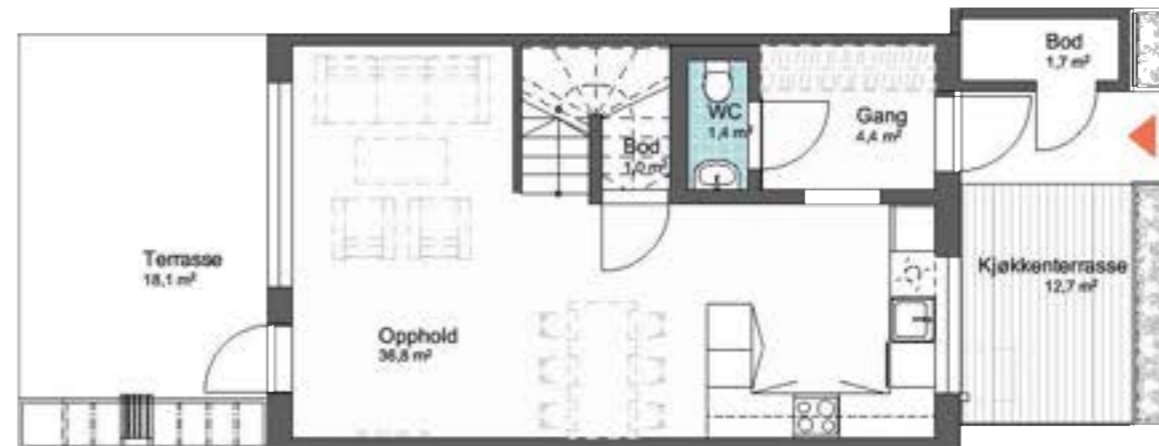
Fasade Sørøst
1:200



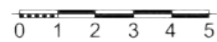
Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



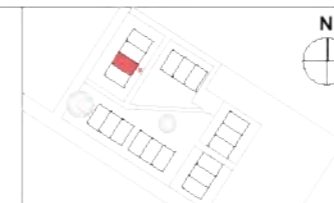
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 badetrom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\ProsjektMoss\eksklusiv\Prisma_Rosenvinge Park\6\PROSJEKTERING\62_Ark\621_Arch\Cad\modeller\Moss.dgn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	118,5 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,1 m ²	
Takterrasse	TBA	14,4 m ²	
	TBA	45,2 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS A2

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
09.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-002

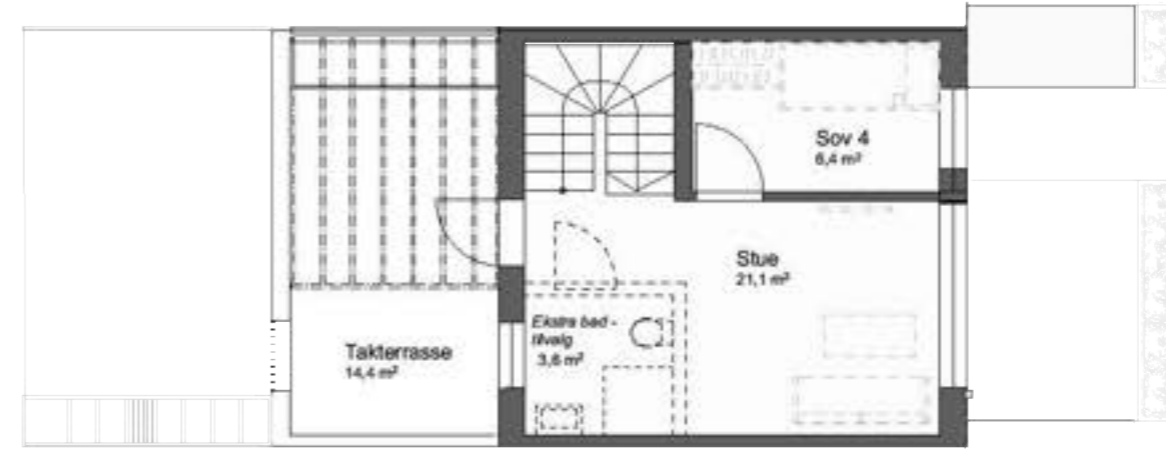
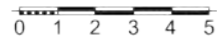
Rev:



Fasade Nordvest
1:200



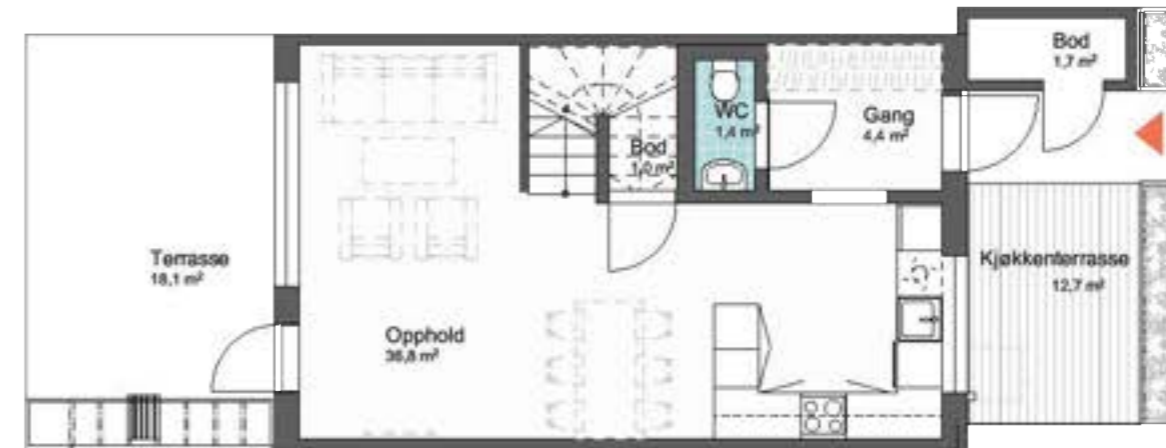
Fasade Sørøst
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



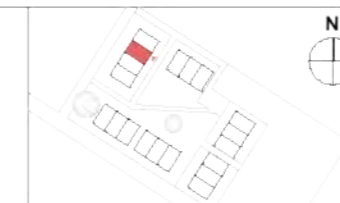
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheden 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/endinger på planløsning.
Stiplet baderom i plan 3 er tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektorshus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	118,5 m²	
Kjøkkenterasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,1 m ²	
Takterrasse	TBA	14,4 m ²	
	TBA	45,2 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS A3

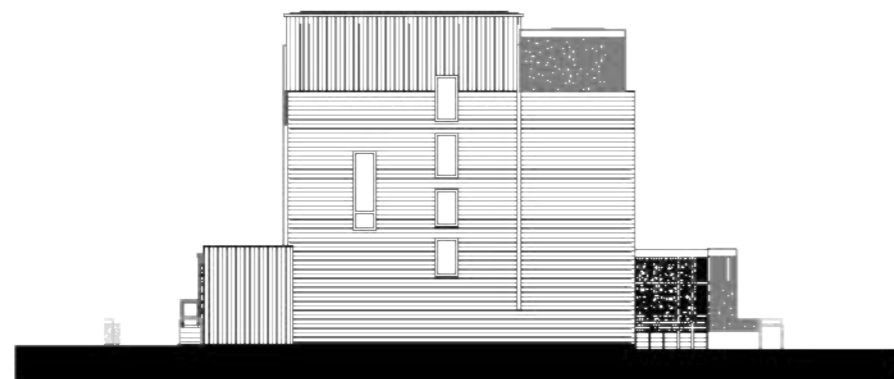
Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-003	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



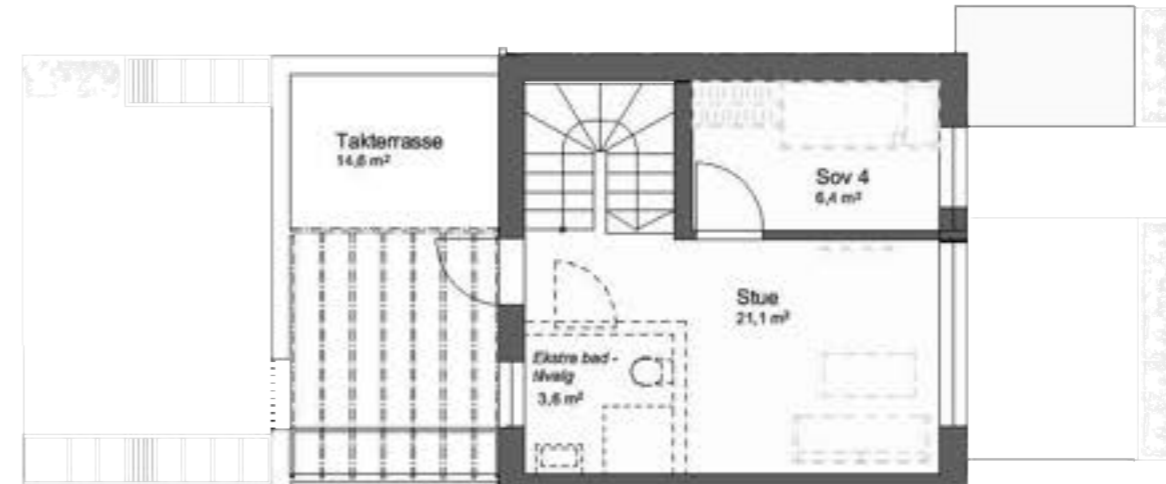
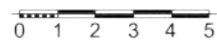
Fasade Nordvest
1:200



Fasade Sørøst
1:200



Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



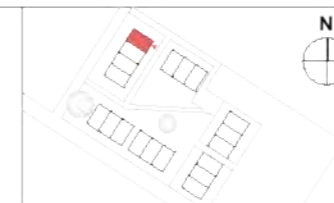
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektorhus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.dgn

INTERN BRUKSAREAL		
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²
	BRA-i	116,8 m²
EKSTERN BRUKSAREAL		
Utebod	BRA-e	2,8 m ²
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²
	BRA	119,6 m²
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²
Terrasse	TBA	18,8 m ²
Takterrasse	TBA	14,6 m ²
	TBA	46,1 m²

HRTB

HRTB A/S Arkitekt MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS A4

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
17.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-004

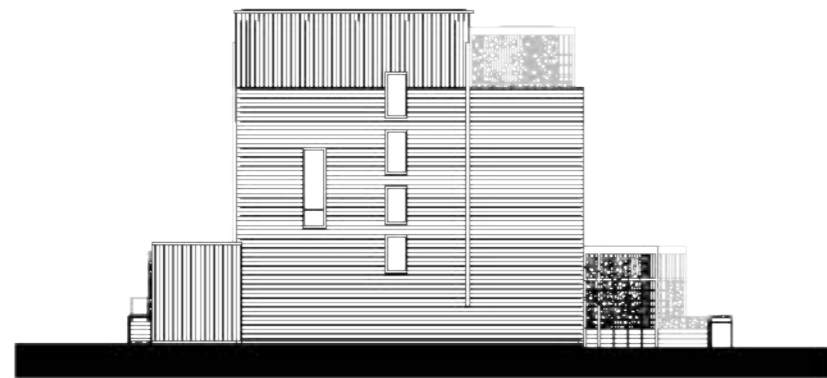
Rev:



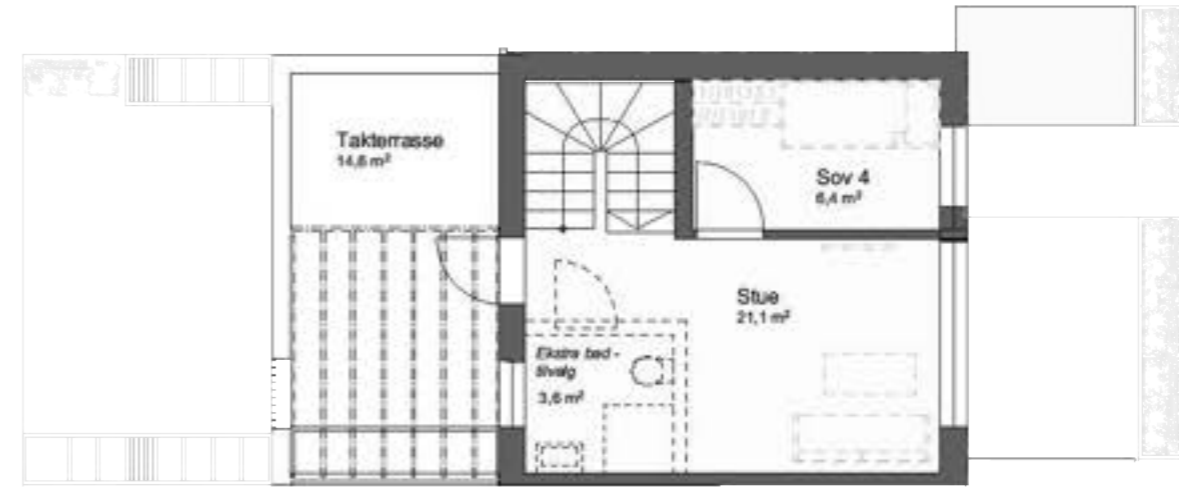
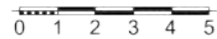
Fasade Nordøst
1:200



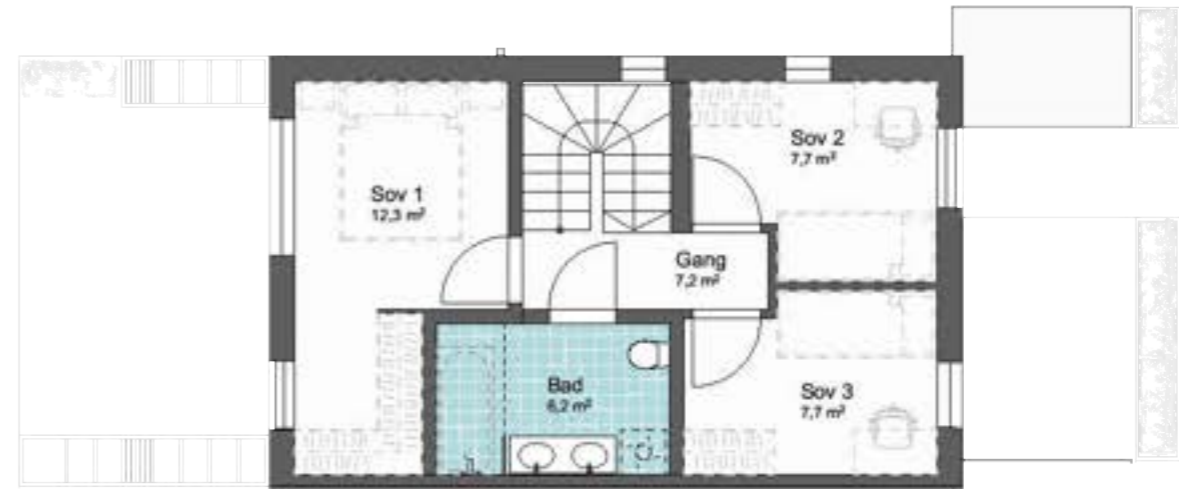
Fasade Sørvest
1:200



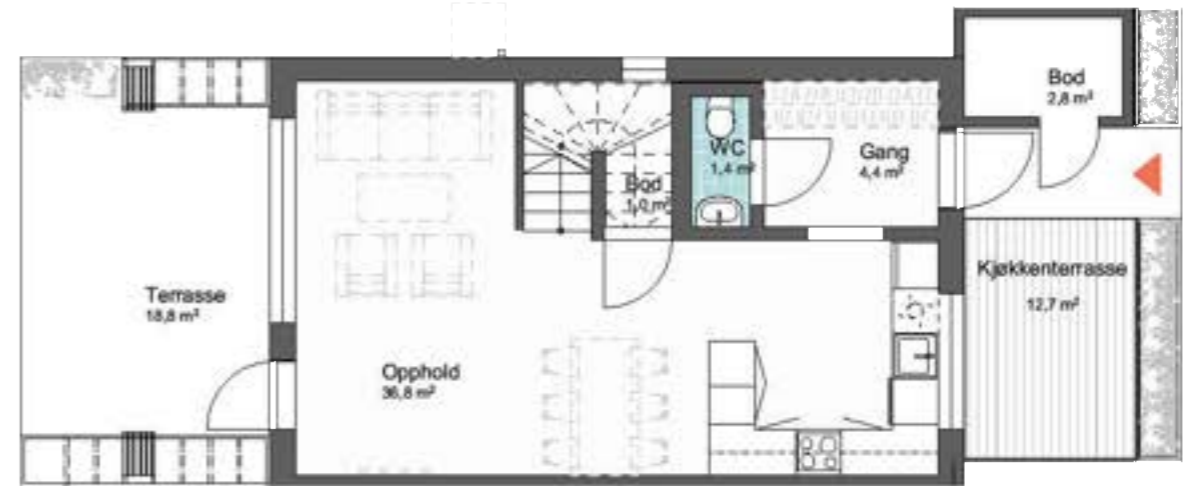
Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



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 boenheden 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 badetrom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	2,8 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-b	0,0 m ²	
	BRA	119,6 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,8 m ²	
Takterrasse	TBA	14,6 m ²	
	TBA	46,1 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS B1

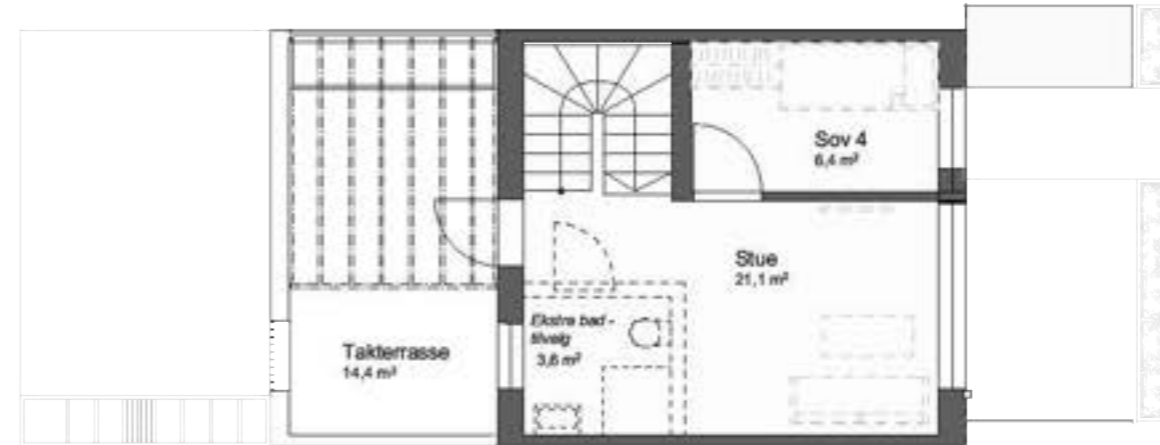
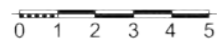
Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 17.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-005	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



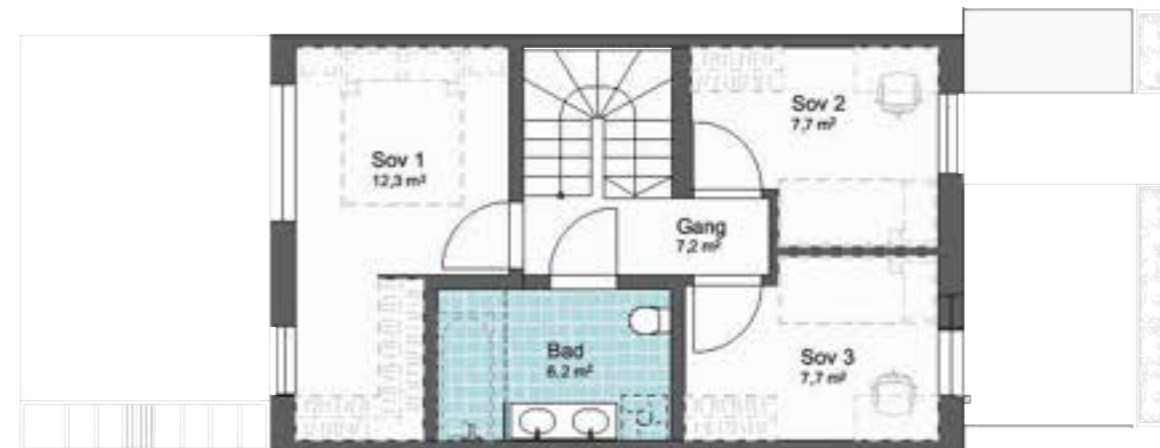
Fasade Nordøst
1:200



Fasade Sørvest
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



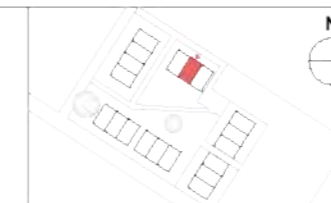
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	118,5 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,1 m ²	
Takterrasse	TBA	14,4 m ²	
	TBA	45,2 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS B2

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
09.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-006

Rev:



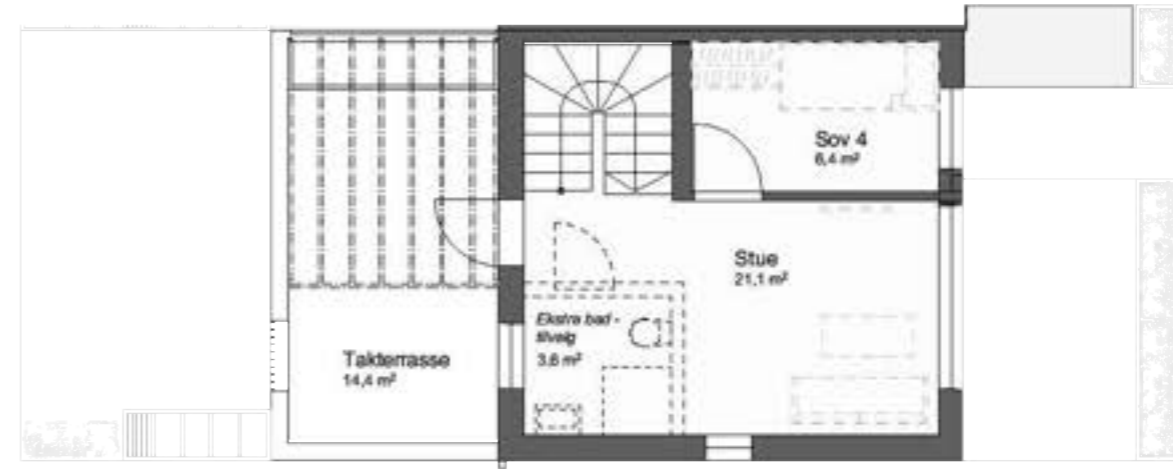
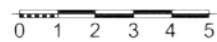
Fasade Nordøst
1:200



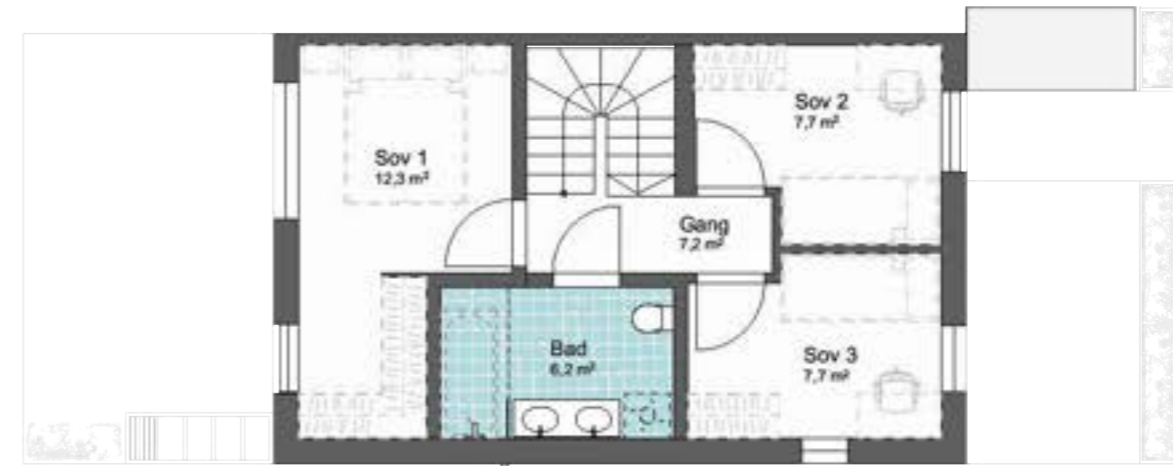
Fasade Sørvest
1:200



Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



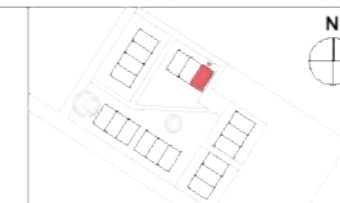
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheden 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 badetrom i plan 3 er tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektoris\Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	118,5 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	14,2 m ²	
Terrasse	TBA	18,8 m ²	
Takterrasse	TBA	14,4 m ²	
	TBA	47,4 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS B3

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
09.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-007

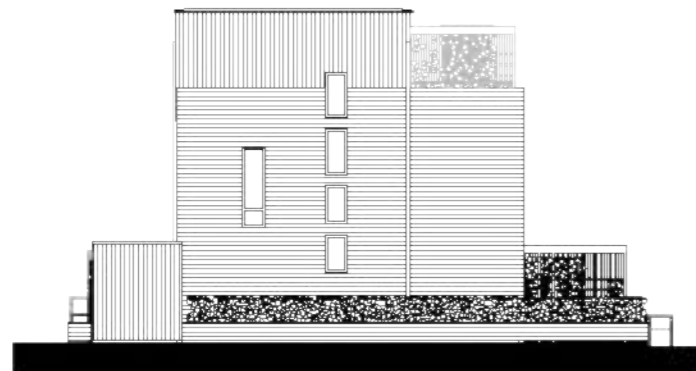
Rev:



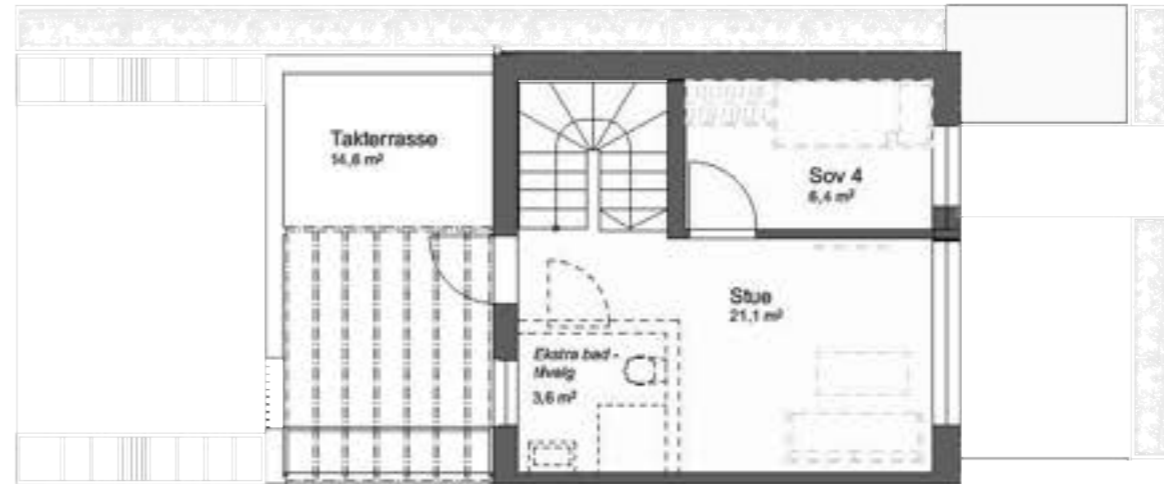
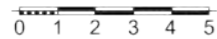
Fasade Nordvest
1:200



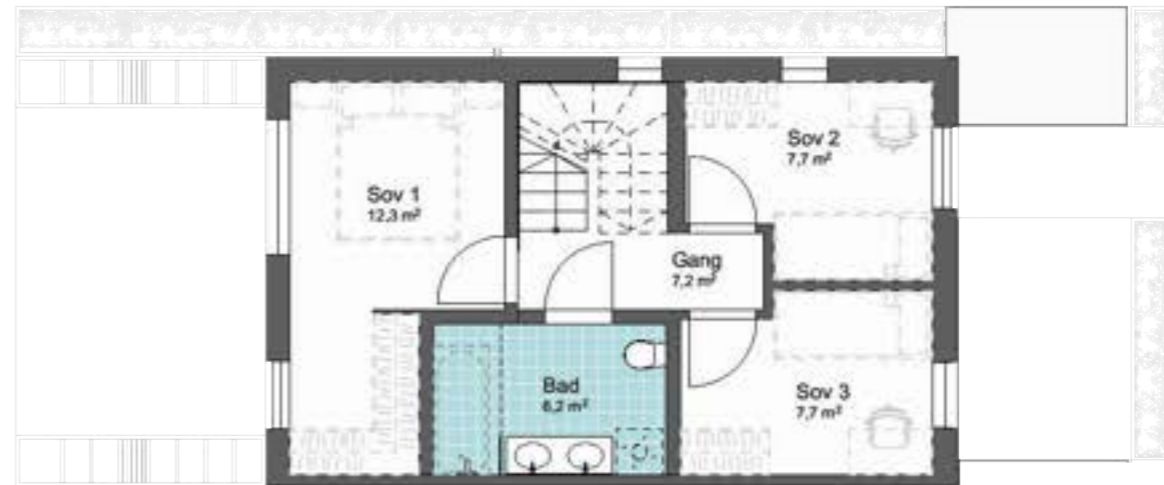
Fasade Sørøst
1:200



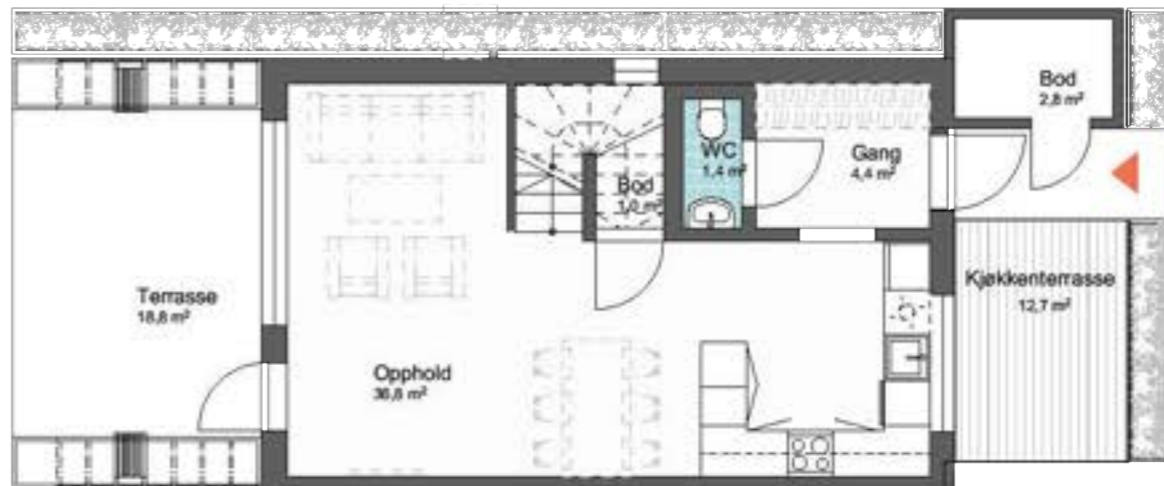
Fasade Gavli
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



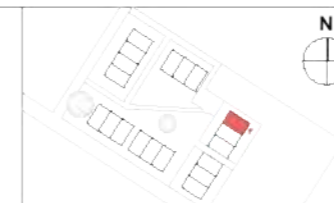
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 badetrom i plan 3 er tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektoris: Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL		
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²
	BRA-i	116,8 m²
EKSTERN BRUKSAREAL		
Utebod	BRA-e	2,8 m ²
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²
	BRA	119,6 m²
Kjøkkenterasse	TBA	12,7 m ²
Terrasse	TBA	18,8 m ²
Takterrasse	TBA	14,6 m ²
	TBA	46,1 m²

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS C1

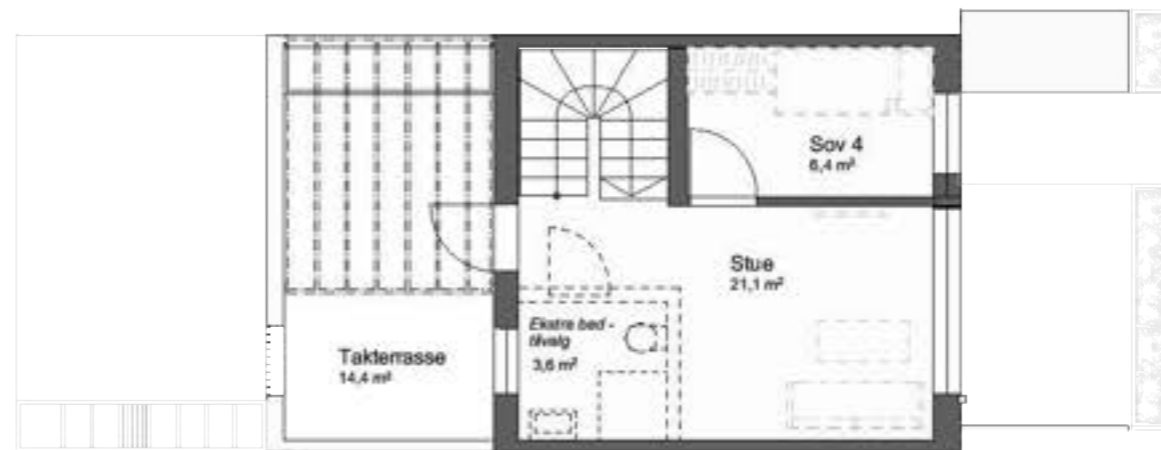
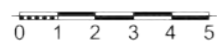
Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-008	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



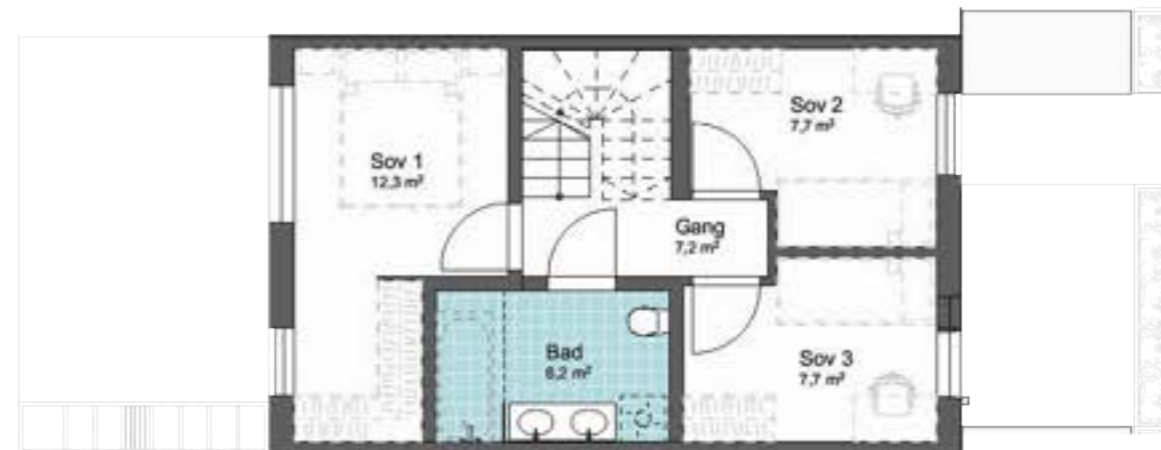
Fasade Nordvest
1:200



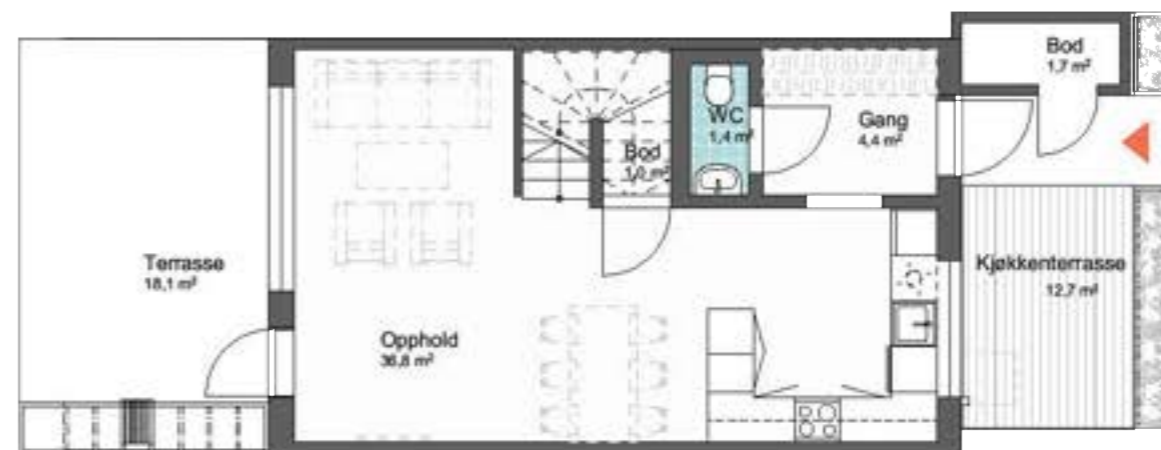
Fasade Sørøst
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



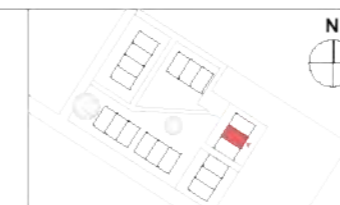
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 badetrom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modell\erf\Moss_2n

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	118,5 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,1 m ²	
Takterrasse	TBA	14,4 m ²	
	TBA	45,2 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS C2

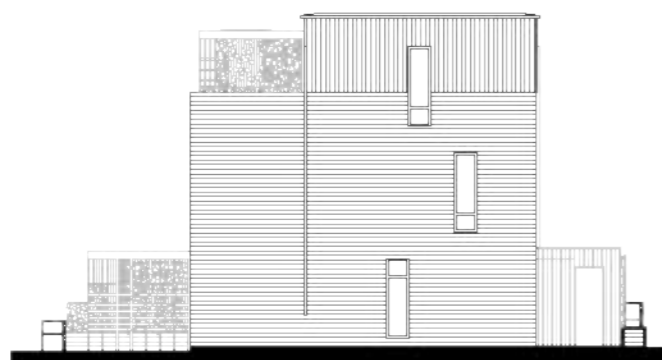
Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-009	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



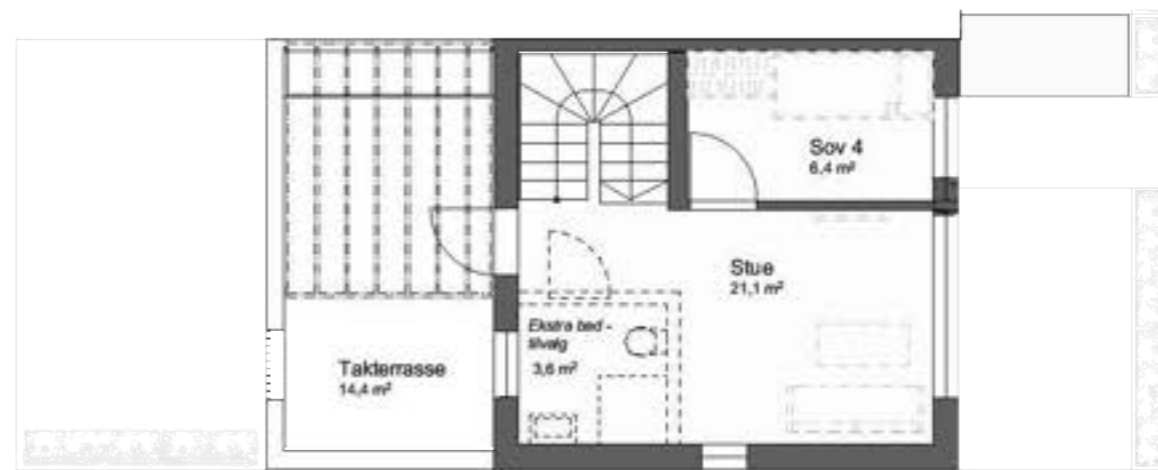
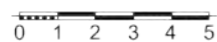
Fasade Nordvest
1:200



Fasade Sørøst
1:200



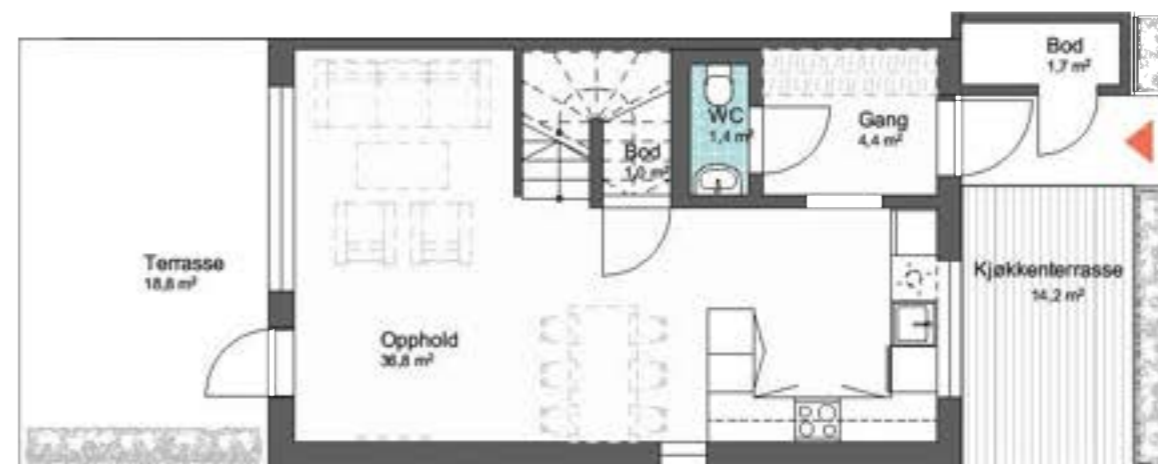
Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



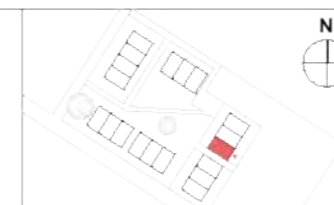
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheden 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 badetrom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL		
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²
	BRA-i	116,8 m²
EKSTERN BRUKSAREAL		
Utebod	BRA-e	1,7 m ²
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²
	BRA	118,5 m²
Kjøkkenterrasse	TBA	14,2 m ²
Terrasse	TBA	18,8 m ²
Takterrasse	TBA	14,4 m ²
	TBA	47,4 m²

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS C3

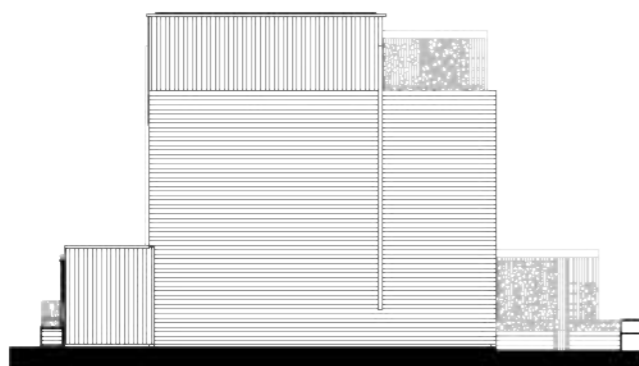
Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-010	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



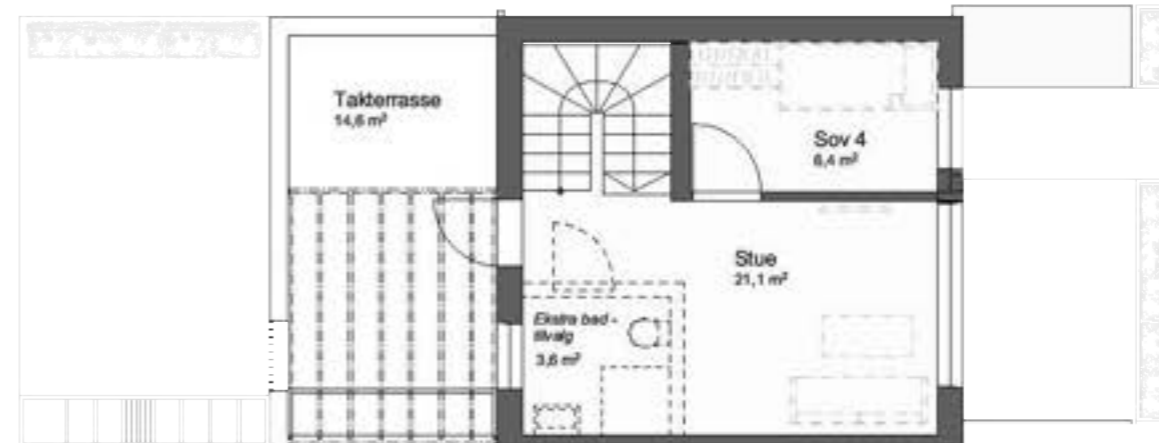
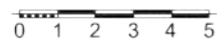
Fasade Sørøst
1:200



Fasade Nordvest
1:200



Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



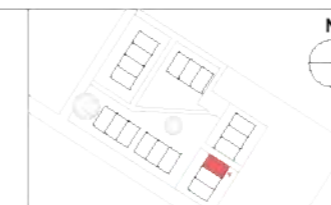
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 badrom i plan 3 er tilvalgt mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modell\er\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-b	0,0 m ²	
	BRA	118,5 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,8 m ²	
Takterrasse	TBA	14,6 m ²	
	TBA	46,1 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS D1

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
17.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-011

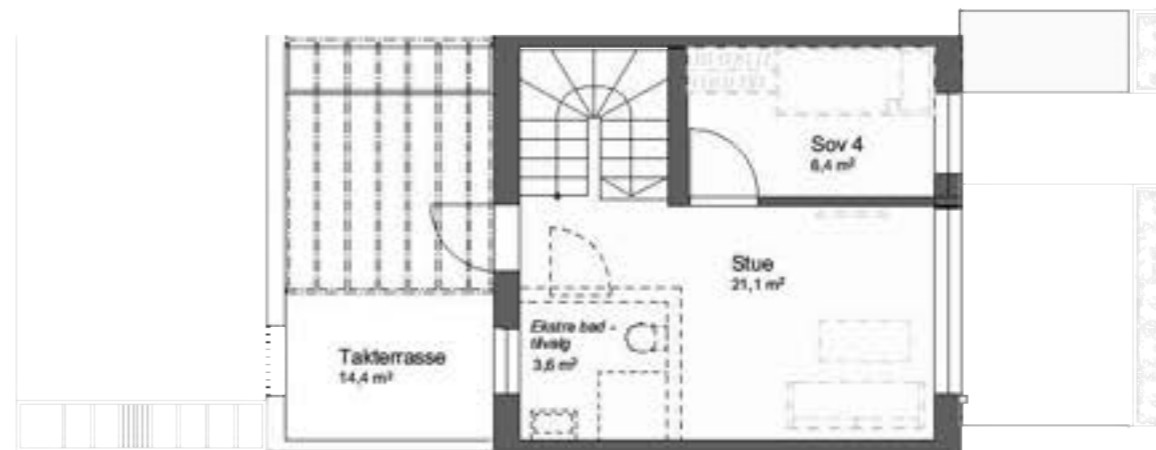
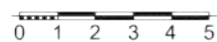
Rev:



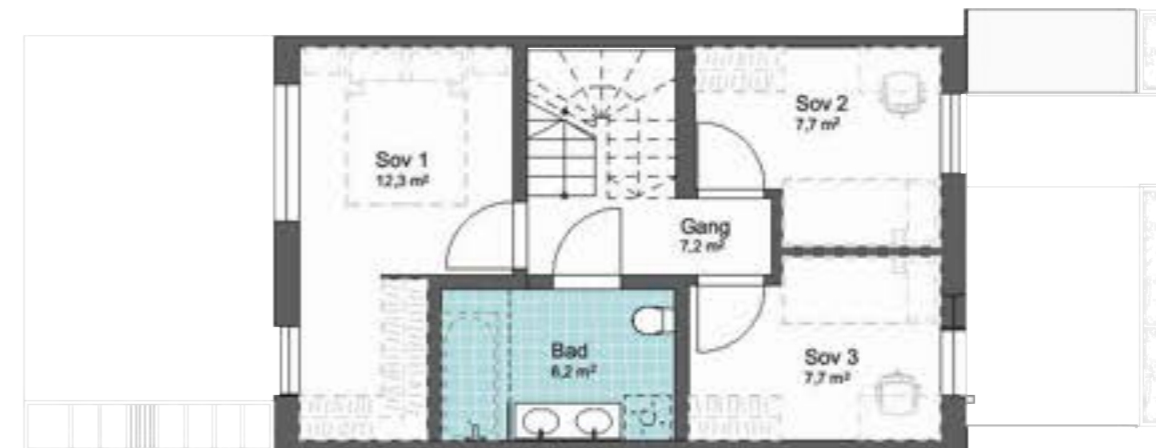
Fasade Sørøst
1:200



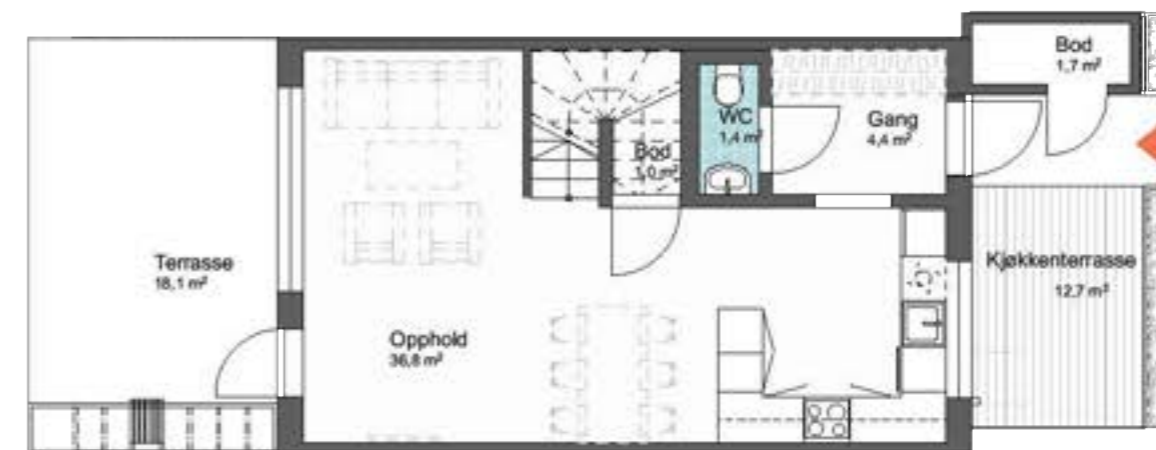
Fasade Nordvest
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



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.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modell\er\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL		
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²
	BRA-i	116,8 m²
EKSTERN BRUKSAREAL		
Utebod	BRA-e	1,7 m ²
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²
	BRA	118,5 m²
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²
Terrasse	TBA	18,1 m ²
Takterrasse	TBA	14,4 m ²
	TBA	45,2 m²

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS D2

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
09.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-012

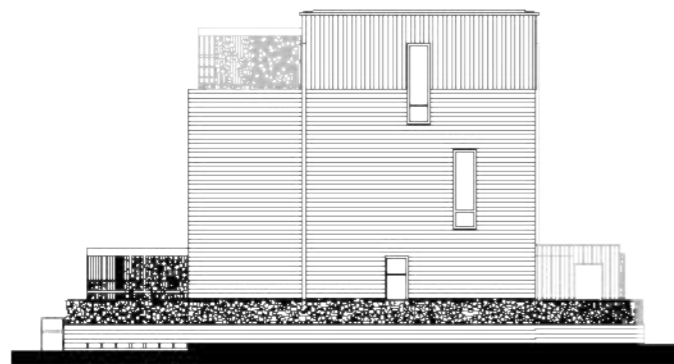
Rev:



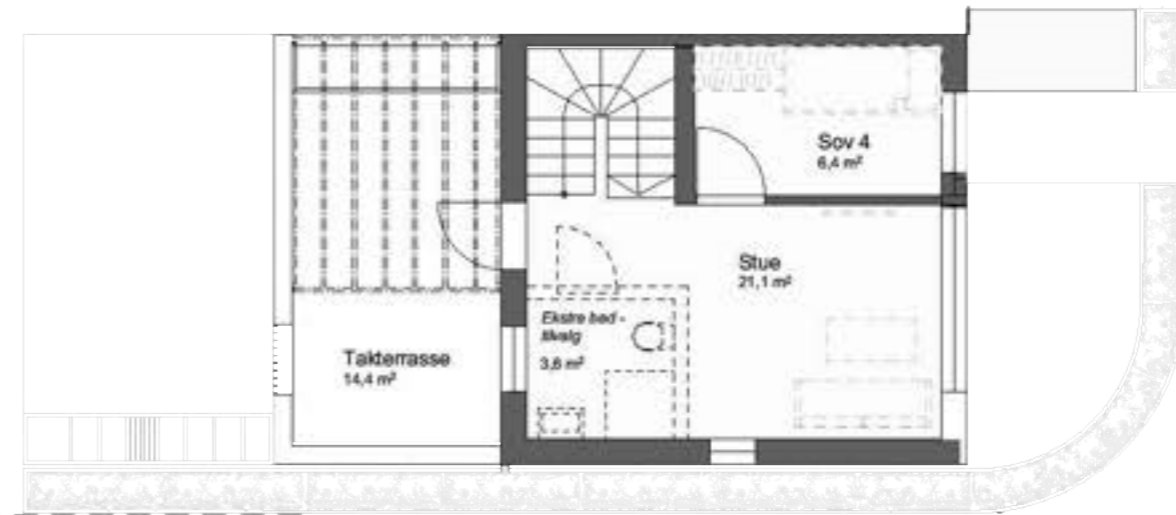
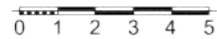
Fasade Sørøst
1:200



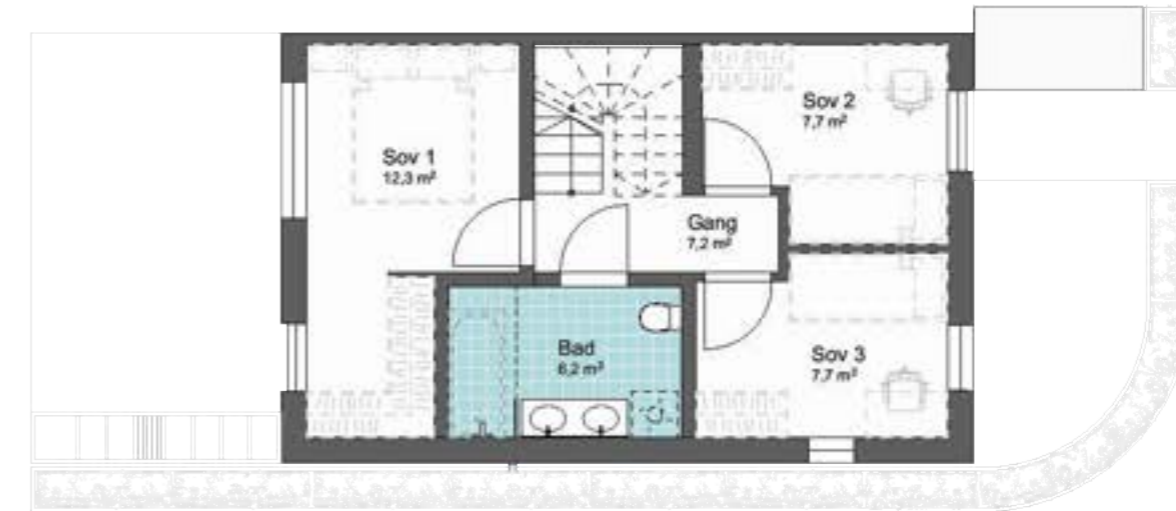
Fasade Nordvest
1:200



Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



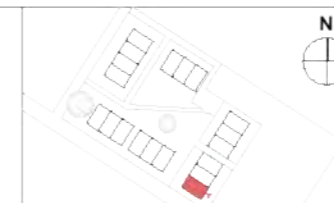
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheden 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 badetrom i plan 3 er tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektoris\Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modellier\Moss.dgn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	28,4 m ²	
	BRA-i	116,8 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	118,5 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,1 m ²	
Takterrasse	TBA	14,4 m ²	
	TBA	45,2 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS D3

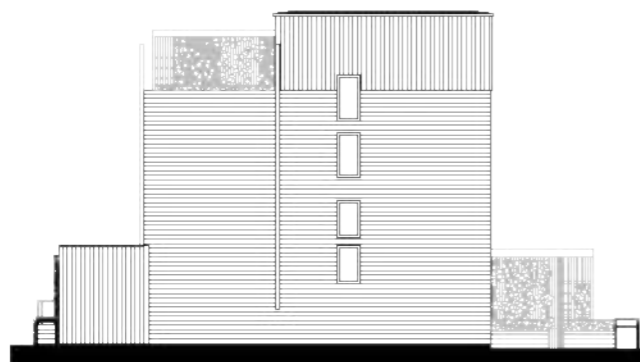
Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-013	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



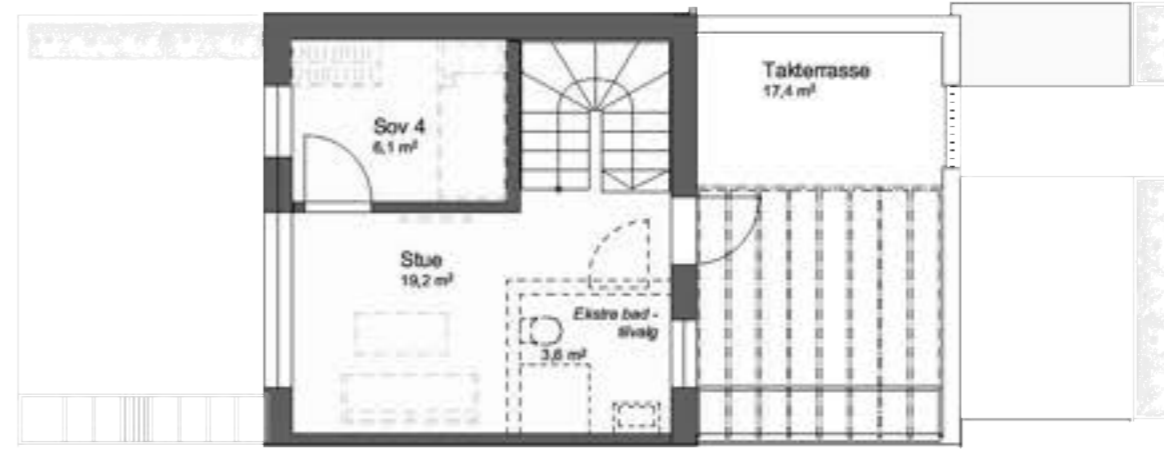
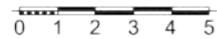
Fasade Sørvest
1:200



Fasade Nordøst
1:200



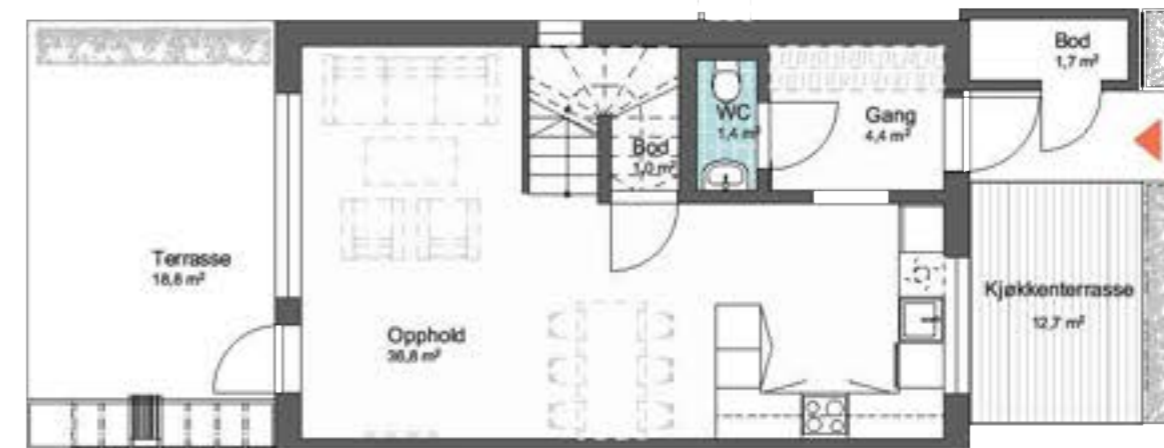
Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



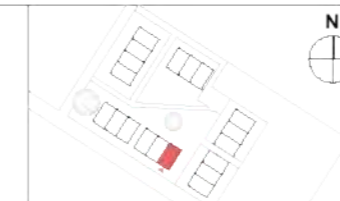
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheden 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.

Filplassering: Y:\ProsjektMoss\eksklusiv\Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.dgn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	26,0 m ²	
	BRA-i	114,4 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	116,1 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,8 m ²	
Takterasse	TBA	17,4 m ²	
	TBA	48,9 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekt MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS E1

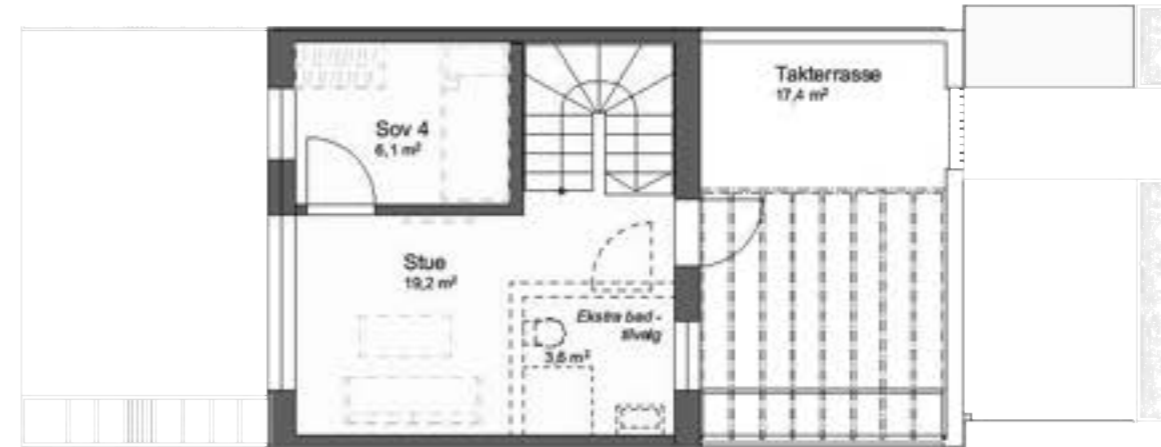
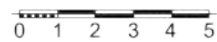
Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-014	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



Fasade Sørvest
1:200



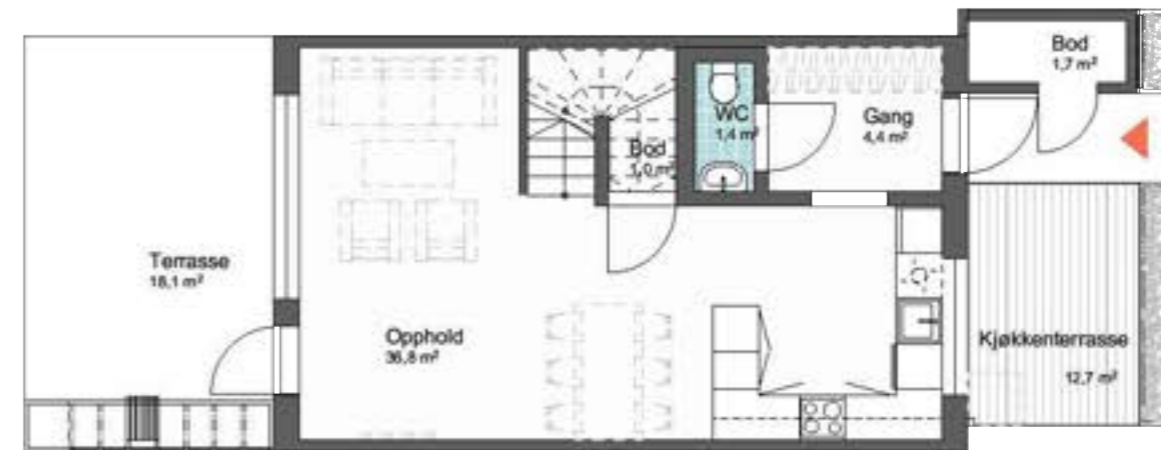
Fasade Nordøst
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



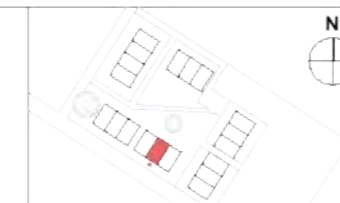
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA er summen av BRA-i, som er alt areal innenfor omsluttende vegger inklusive sjakter, BRA-e, som er areal som ligger utenfor boenheden 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 badetrom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modeller\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL		
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²
Plan - 3. etg	BRA-i	26,0 m ²
	BRA-i	114,4 m²
EKSTERN BRUKSAREAL		
Utebod	BRA-e	1,7 m ²
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²
	BRA	116,1 m²
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²
Terrasse	TBA	18,1 m ²
Takterrasse	TBA	17,4 m ²
	TBA	48,2 m²

HRTB

HRTB A/S Arkitekt MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS E2

Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-015	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



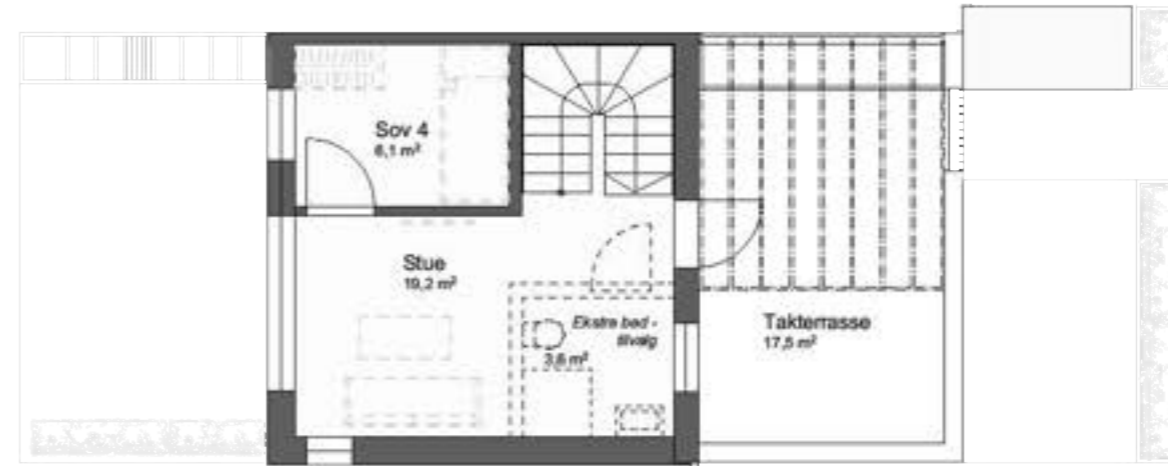
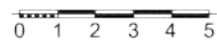
Fasade Sørvest
1:200



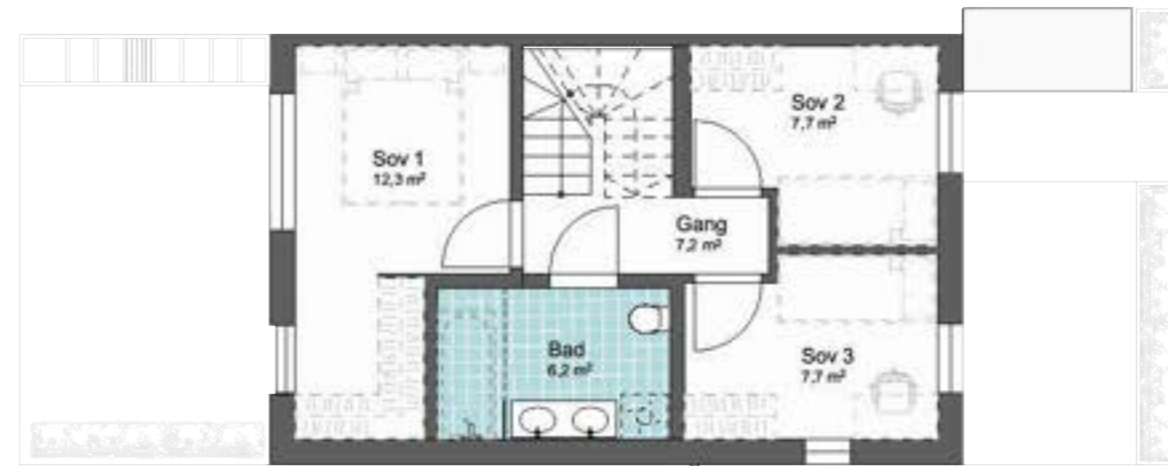
Fasade Nordøst
1:200



Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



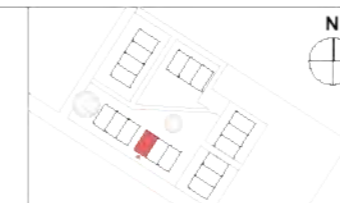
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 badetrom i plan 3 er tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modell\fil\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	26,0 m ²	
	BRA-i	114,4 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	116,1 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	14,2 m ²	
Terrasse	TBA	18,8 m ²	
Takterrasse	TBA	17,5 m ²	
	TBA	50,5 m²	

HRTB

HRTB AS Arkitekter MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS E3

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
17.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-016

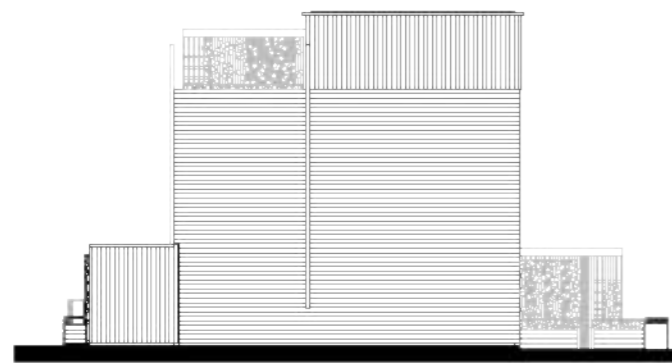
Rev:



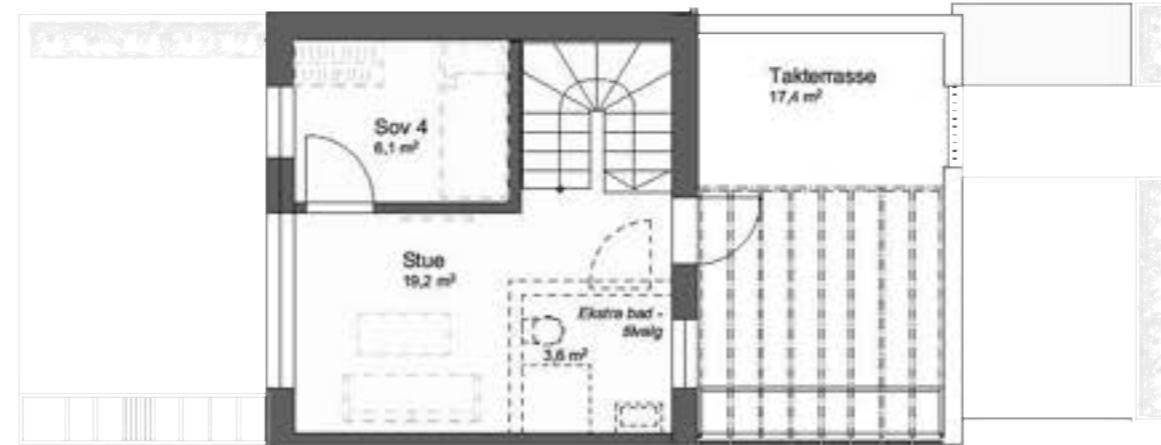
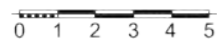
Fasade Sørvest
1:200



Fasade Nordøst
1:200



Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



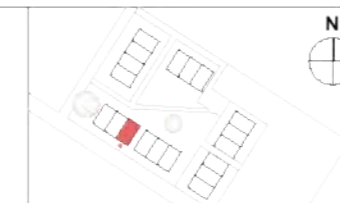
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektoris\Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modell\fil\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	26,0 m ²	
	BRA-i	114,4 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-b	0,0 m ²	
	BRA	116,1 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,8 m ²	
Takterrasse	TBA	17,4 m ²	
	TBA	48,9 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS F1

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
09.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-017

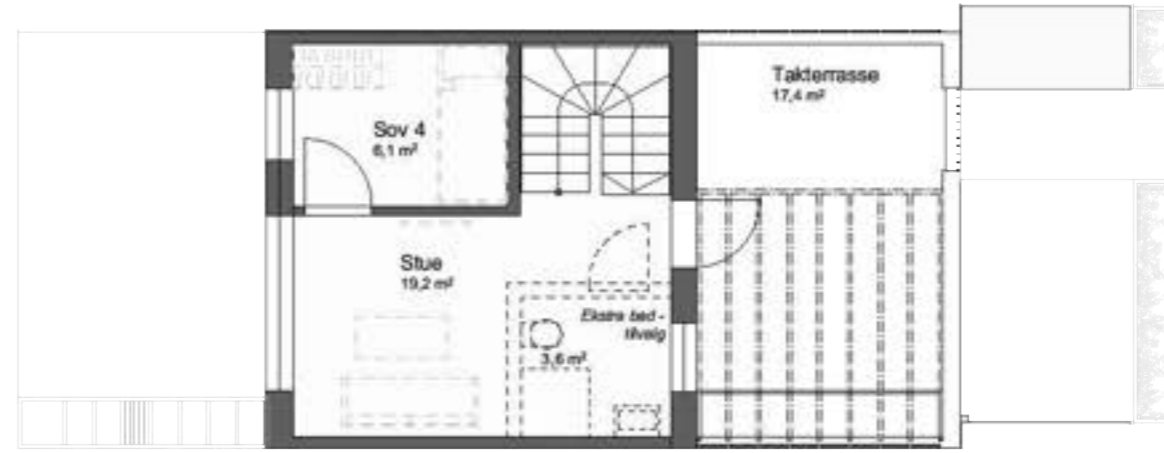
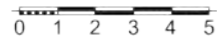
Rev:



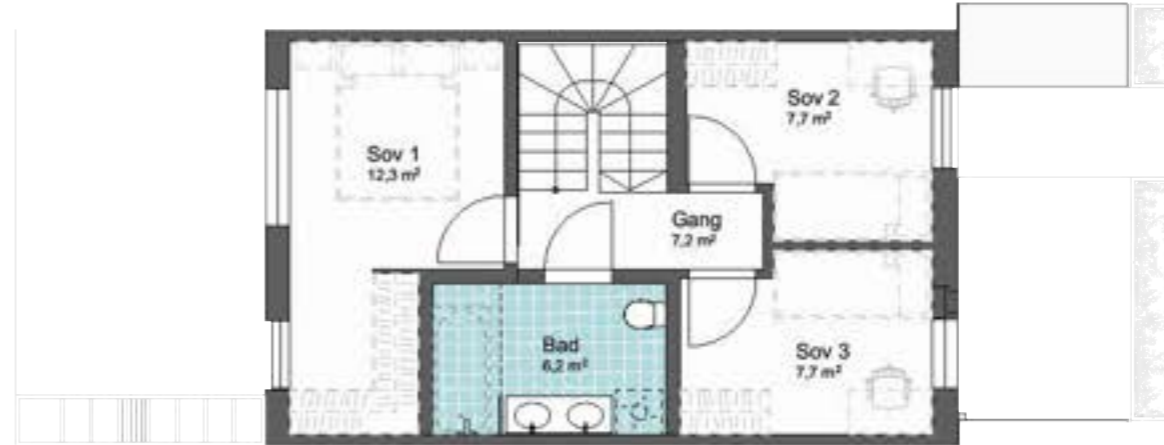
Fasade Sørvest
1:200



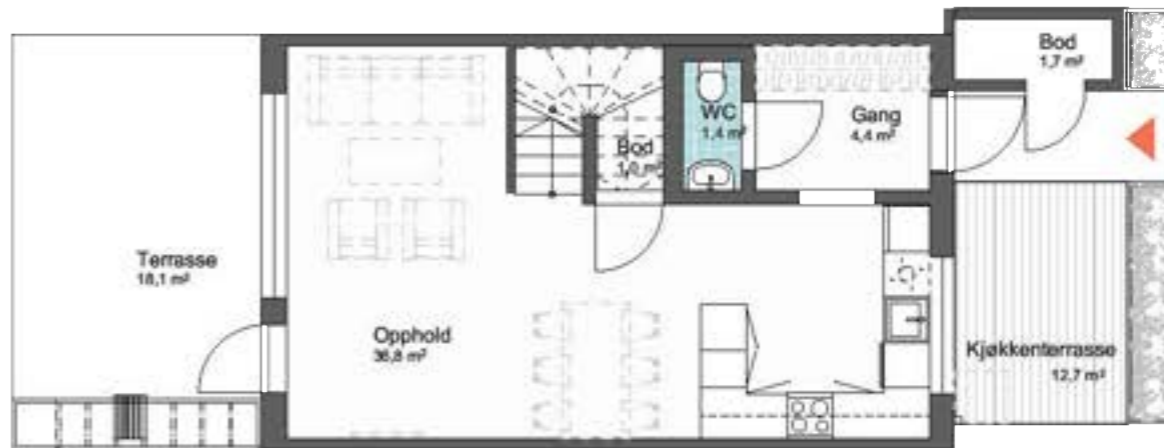
Fasade Nordøst
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



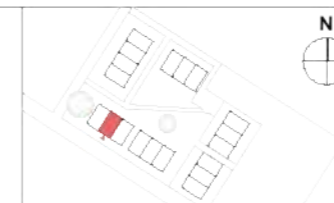
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 badetrom i plan 3 er tilvalg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette badetrommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektahus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modell\erf\Moss_3n

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	26,0 m ²	
	BRA-i	114,4 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-B	0,0 m ²	
	BRA	116,1 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	12,7 m ²	
Terrasse	TBA	18,1 m ²	
Takterrasse	TBA	17,4 m ²	
	TBA	48,2 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestradet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS F2

Tegnet av: PM	Kontrollert: ES	Prosjektfase: KONTRAKTSTEGNING	Dato opprettet: 09.04.2026	Målestokk: 1:200, 1:100 /A3	Tegning nr.: A72-018	Rev:
------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------	------



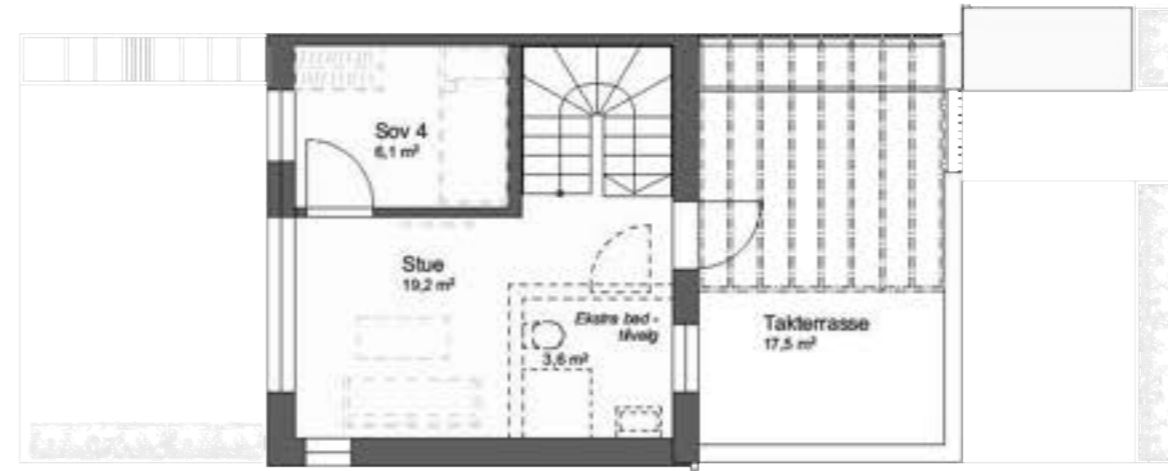
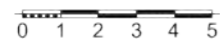
Fasade Sørvest
1:200



Fasade Nordøst
1:200



Fasade Gavl
1:200



Plan - 3. etg
1:100



Plan - 2. etg
1:100



Plan - 1. etg
1:100



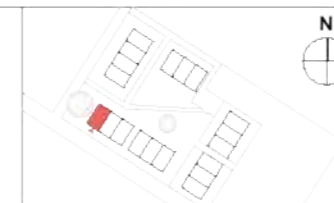
Nedføring og innkassing av tekniske føringer samt plassering av tekniske skap fremkommer ikke av tegning. Plassering og omfang vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering.
Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.
Arealer er regnet etter NS3940:2023. Arealet BRA 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 tillegg mot ekstra kostnad. Oppgitt areal på stue i plan 3 inkluderer også arealet av dette baderommet.

Filplassering: Y:\Prosjekt\Moss sektorhus_Prisma_Rosenvinge Park\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad\modell\er\Moss.gn

INTERN BRUKSAREAL			
Plan - 1. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 2. etg	BRA-i	44,2 m ²	
Plan - 3. etg	BRA-i	26,0 m ²	
	BRA-i	114,4 m²	
EKSTERN BRUKSAREAL			
Utebod	BRA-e	1,7 m ²	
Innglasset Balkong	BRA-b	0,0 m ²	
	BRA	116,1 m²	
Kjøkkenterrasse	TBA	14,2 m ²	
Terrasse	TBA	18,8 m ²	
Takterrasse	TBA	17,5 m ²	
	TBA	50,5 m²	

HRTB

HRTB A/S Arkitekt MNAL
Pilestrødet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA



Rosenvinge Park AS
Rosenhagen, Moss

1523 Moss
2/2947

HUS F3

Tegnet av:
PM

Kontrollert:
ES

Prosjektfase:
KONTRAKTSTEGNING

Dato opprettet:
09.04.2026

Målestokk:
1:200, 1:100 /A3

Tegning nr.:
A72-019

Rev:

R

2. Foreløpig utomhusplan



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

Uskrift: Meta Landskap AS (EiNA, 20.03.2026, c:\arene\arkiv\metosone\vedrive - metalandskap.no\meta landskap\0 - prosjekter\037 rosenvinge park_b3_moss\3 - uk\037_rosenvinge_park.dwg

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.
Oppdragsgiver	Prisma Eiendom AS	Oversiktstegning	
Prosjekt	Rosenvinge park	Revisjon	
Tegning	Landskapsplan	Målestokk	1:200 (A3)
L-100		Dato	20.03.2026
		sign.	EMM
		Prosjektnr.	037
Meta Landskap AS		info@metalandskap.no www.metalandskap.no	

R

3. Selgers standard kjøpekontrakt

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3

1. PARTENE

1.1. Selger:

Rosenvinge Park AS	Olav Vs gate 5	Org.nr
E-post: tk@prismaeiendom.no	0161 OSLO	914397367
Tlf: +47 90 20 68 30		

heretter kalt "**Selger**"

og

1.2. Kjøper:

heretter kalt "**Kjøper**"

har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør

a. Bolig nr.

gnr. 2, bnr. 2947 i Moss kommune m/ fellestomt, ideell andel 1/1 (ny endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes før overlevering)

Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering.

b. Tilhørende balkong(er) / terrasse
c. Parkering carport

Ovennevnte kontraktsubjekt benevnes i fortsettelsen som "**Boligen**".

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles adkomstveier, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt mv., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom Selger eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Selger tar forbehold om minimum antall solgte enheter, se punkt 16. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet boliger/ seksjoner samt de ikke solgte boligens størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter e.l., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr..... heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel av tomteverdien utgjør _____ av kjøpesummen. Andelen av tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Boligen også vederlag for biloppstillingsplass i carport.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7.

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som er forårsaket av forhold på forbrukerens side etter bustadoppføringslova § 43.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontrakt	,-
Dokumentavgift	,-
Startkapital sameie	,-
Etablering av sameie	5 000
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Panteattest kjøper	202,-
Totalt kr.	,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Innbetalingsplan	Beløp
kr. 150.000,- forfaller til betaling 10 dager etter kontraktsinngåelse.	
Rest til innbetaling senest 10 dager innen overtagelse:	

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garantien skal uansett stilles før byggstart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

5. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

ASK Meglergaarden
Ekholtveien 114
1526 MOSS, Epost: post@meglergaarden.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler. Finansinstitusjoner må bruke meglerforetakets organisasjonsnummer for elektronisk tinglyning.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøper har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- Boligen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Meglergaarden AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto 9537 06 01721 innen dato for overtagelse. Alle betalinger **merkes med Rosenhagen leil. nr. / navn på kjøper**

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest 10 dager før overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er

innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre kundetiltak av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

6. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vli finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtakelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene meglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

8. BOLIGEN

Selgeren skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god handverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, logistikk, frakt, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativ utredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

9. UTVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.

Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Avtalens bestemmelser om mangler er også gjeldende for utvendige fellesarealer.

10. FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at Selgers forbehold iht. avtalens punkt 15, er løftet/innfridd.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i punkt 15 innen fristen, planlegges boligene ferdigstilt i perioden [REDACTED]. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil ved vedtatt igangsetting fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3-tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsning, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt ca **4 uker** før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke å avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtakelsesdato.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout, pandemi osv, eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige boliger/seksjoner med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene med prosjektet pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Ved overtakelsen skal Boligen av Selger leveres ryddet og i byggregnet stand.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøperen kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Boligen som godkjent.

Dersom partene blir enige om ny overtakelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtakelsesdato.

Kjøper svarer fra overtakelsen for Boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

11. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

12. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

13. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

14. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel uten nærmere begrunnelse.

Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videregjøre iht. bustadoppføringslova.

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

Ved videresalg av kontraktsposisjon, vil det påløpe et transportgebyr til megler på kr. 25.000,-. Transportgebyret dekkes av kjøper .

15. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen. Etter igangsetting må også bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

16. SELGERS 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 detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseauktale.

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 overtakelse/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 presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell 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 detaljprosjekteringen. 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 navneendring 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.

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige leiligheter i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Kjøper er innforstått med det er leveransebeskrivelsen som beskriver leveransen iht. denne avtalen og at alle illustrasjoner, herunder bl.a. 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m., kun er en illustrasjon og er inntatt for å gi interessenter inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde. Illustrasjonene er således ikke å anse som en del av leveransebeskrivelsen eller bilde av endelig

leveranse. Innredning og utstyr, herunder garderobeskap, møbler, belysning mv., som vist på illustrasjonene medfølger ikke ved kjøpet. Kjøper er følgelig innforstått med at det har fremkommet elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøper kan ikke fremsette reklamasjon / krav som følge av avvik mellom illustrasjoner og endelig leveranse.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Twister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

18. VEDLEGG

1. Leveransebeskrivelse
2. Kontraktstegning
3. Fasadetegninger
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
5. Foreløpig skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Foreløpige vedtekter for Sameiet
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Disse dokumenter følger som bilag til denne Kjøpekontrakt, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

MOSS den

Rosenvinge Park AS v/ Torgils Kvam

A large, light-colored, stylized letter 'R' logo is positioned on the right side of the page. The 'R' is composed of a vertical stem and a curved top that extends into a horizontal base.

4. Grunnboksutskrift

Du har søkt på: Knr.: 3103 Gnr.: 2 Bnr.: 2947 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:16.04.2026 kl. 10.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/710356-1/200 05.08.2015 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

ROSENVINGE PARK AS

ORG.NR: 914 397 367

Andel i realsameie:

2020/3053040-1/200

21.09.2020 21:00

ENDRING AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR

ANDEL I:

KNR: 3103 GNR: 2 BNR: 2936 IDEELL:

11/20

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2016/47966-2/200 18.01.2016 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 150 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Feilaktig slettet

13.12.2018 Arkivref.18/65938-2

Rettet etter tingl. §18

Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2019/369735-1/200 28.03.2019

21:00

** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:

Beløp: NOK 20 000 000

2023/346116-1/200 31.03.2023

21:00

** DELVIS SLETTING VED

AREALOVERFØRING

Pant frafalt i 168,2 m2 fra gnr. 2 bnr. 2929 til

gnr. 2 bnr. 2928

2016/616029-3/200 06.07.2016 BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2

BNR: 2933

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2

BNR: 2934

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2

BNR: 2935

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2

BNR: 2942

Rett til å brukes som uteoppholdsareal

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN

MED FLERE

Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2016/18409-1/200 08.01.2016

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2

BNR: 2226

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om plassering, drift, vedlikehold

og oppgradering av gassfakler med tilhørende

rørledning

Retten gjelder også senere fradelt eierseksjon

eller parsell fra gnr. 2 bnr. 2226

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2016/119801-1/200 10.02.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til utplassering av utstyr for felles
Wifi
Gjelder også fradelte parseller fra disse
eiendommer
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2016/119959-1/200 10.02.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2226
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2230
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2234
Gjelder også fradelte parseller fra
rettighetshavere
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2016/295130-1/200 04.04.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved
oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende
nettstasjon og tilhørende
kabelanlegg/luftledningsnett
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2016/616029-1/200 06.07.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2933
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2934

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2935
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2942
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2016/616029-2/200 06.07.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2933
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2934
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2935
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2942
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2017/1161621-1/200
20.10.2017 21:00
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2226
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2017/1161621-2/200
20.10.2017 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2226
Trær kan ikke felles eller beskjæres uten
samtykke fra gnr. 2 bnr. 2226
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2017/1250308-1/200
09.11.2017 21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: MOSS KOMMUNE
ORG.NR: 920 817 521
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2929

2022/397876-2/200 11.04.2022
21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2226

Rettighet hefter i: KNR: 3103 GNR: 2 BNR:
2936
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om overvann
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2022/397876-3/200 11.04.2022
21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2
BNR: 2226

GRUNNDATA

2020/2547855-1/200
05.06.2020 08:26 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3002
GNR: 2 BNR: 2929
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/692360-1/200 01.01.2024
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 2 BNR: 2947

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

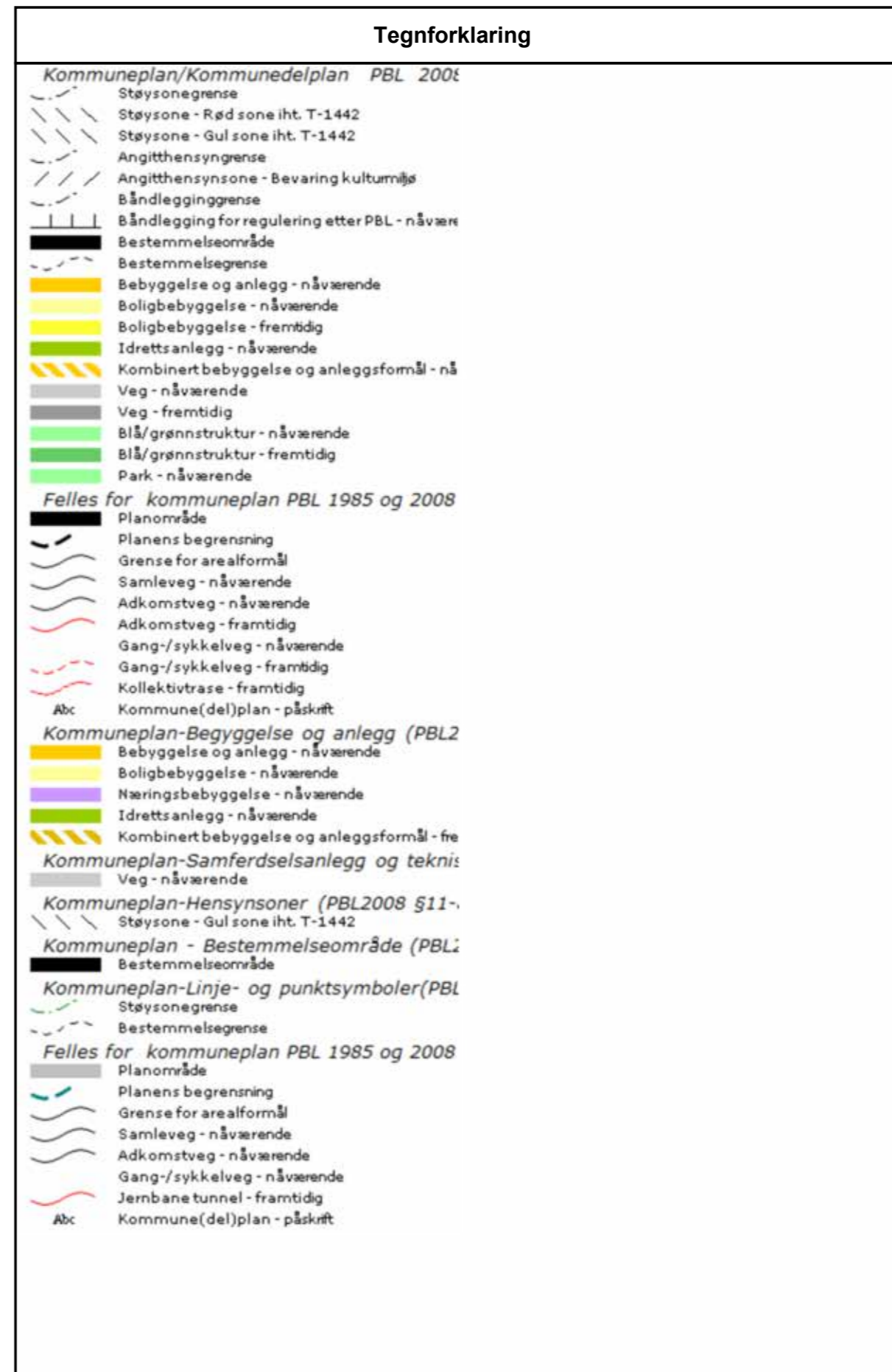
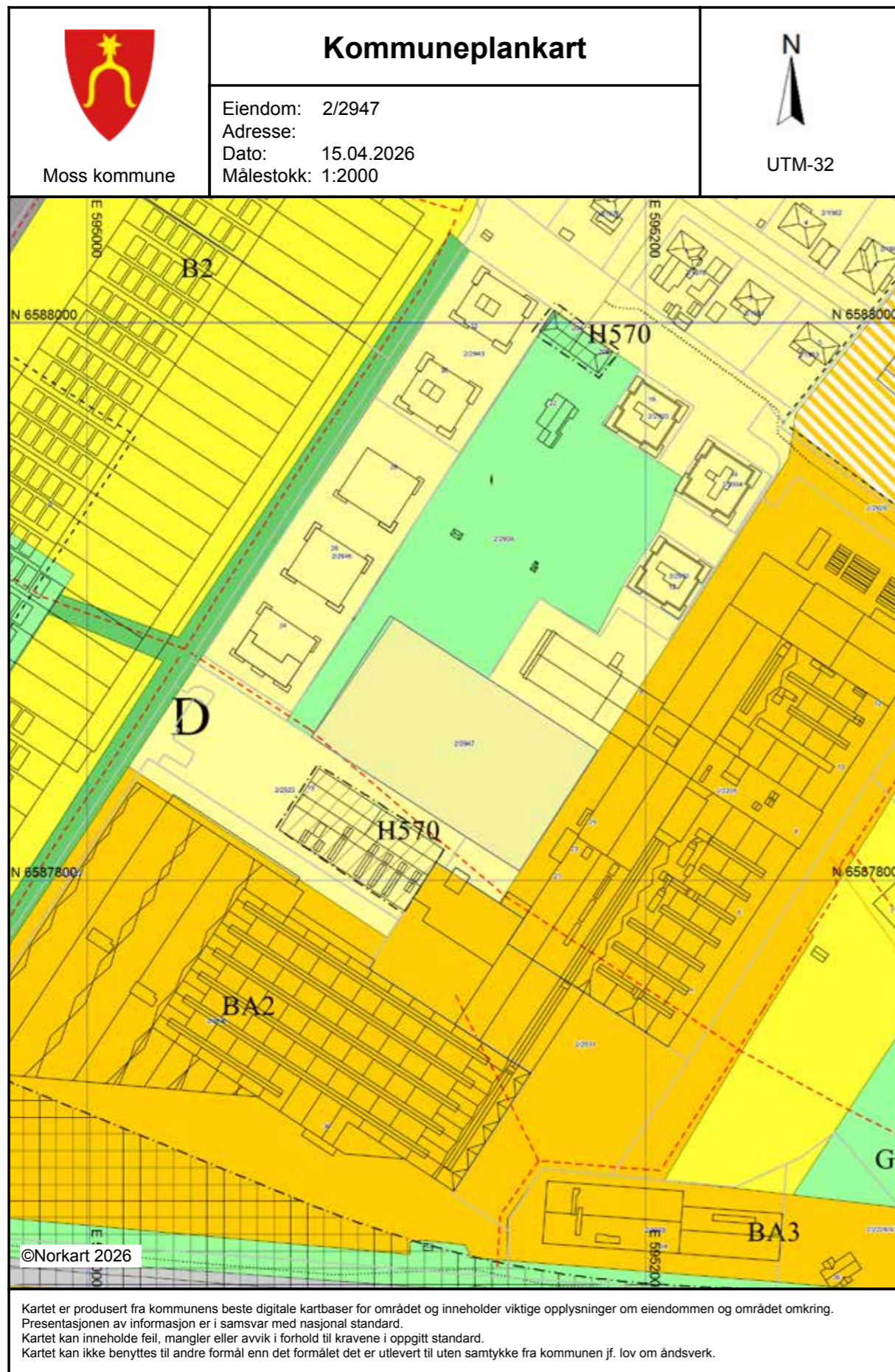
2021/316190-1/200 16.03.2021
21:00 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3103 GNR: 2 BNR:
2936
Bestemmelse om kummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2022/397876-1/200 11.04.2022
21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3103 GNR: 2 BNR:
2226 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3103 GNR: 2 BNR:
2226 FNR: 0 SNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2021/316190-2/200 16.03.2021
21:00 BESTEMMELSE OM
SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

R

5. Reguleringsplan- og bestemmelser





Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	2947	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021

- Bestemmelser**
- <https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf>
 - <https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf>
 - <https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf>

Id	K002
Navn	Høyden-Varnaveien Melløs
Plantype	Kommunedelplan
Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	20.04.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/375/KDP%20Bestemmelser%20H%c3%b8yden-Varnaveien%20Mell%c3%b8s%20DK002.pdf

Delarealer	Delareal	4 596 m ²
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Områdenavn	B&A

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	442
Navn	HØYDEN
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/7364/Bestemmelser%20til%20kommunedelplan%20for%20H%c3%b8yda%20-%20endelig%20vedtatt.pdf

Delarealer	Delareal	41 m ²
	Arealbruk	Park,Nåværende
	Områdenavn	GP3
	Delareal	4 555 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	388
Navn	ROSENVINGE PARK
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1644/REG.BESTEM.%20FOR%20DETALJREG.%20Rosv.park-datert.pdf

Delarealer	Delareal	4 595 m ²
	Formål	Bolig/tjenesteyting
	Feltnavn	B-3

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING DEL AV HØYDEN – MOSS
KOMMUNE OMRÅDE 1**

”ROSENVINGE PARK” – ENDRET PLAN

MOSS KOMMUNE

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

§1 Avgrensning

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

§2 Arealformål og hensynssoner Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg:

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

3. Grønnstruktur:

- Vegetasjonsskjerm -G1, G2, G3

Hensynssoner:

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

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

Utnyttelse

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

Plassering og høyder

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

Utforming

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

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

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

Grønnstruktur

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

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

Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger

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

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

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

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

Felles leke- og oppholdsarealer skal være offentlig tilgjengelige.

Kulturminner

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

3.2 De enkelte felt

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

Felt B1 -a, -b, -c

For feltene kan oppføres høyhusbebyggelse.

Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 10 600 m².

Felt B2 -a

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

Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 6 700 m². Nød- og nytteatkomst til boligene tillates via gang-/sykkelvei G/S-3 og B9.

Felt B2-b

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

Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 6000 m². Nød- og nytteatkomst til boligene tillates via gang-/sykkelvei G/S-3 og B9.

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

Felt B3

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

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

Felt B4, B5

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Kjøreadkomst

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

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

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

§ 5 Parkering

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

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

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

§ 6 Utomhusplan

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

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

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Fellesbestemmelser

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

være tilgjengelig for allmennheten.

7.2 De enkelte felt:

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Grønnstruktur

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

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

Ved valg av beplantning skal det prioriteres pollinatorvennlige vekster.

§ 9 Hensynssoner

Bestemmelsessone #1 og #4

Sonene skal prioritere gang- og sykkeltrafikk.

Bestemmelsessone #2 og #3

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

§ 10 Miljøkrav

10.1 Støy

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

10.2 Overvannshåndtering

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

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

10.3 Anleggsfasen

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

10.4 Fjernvarme

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

§11 Rekkefølgebestemmelser

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

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

- samferdselsanlegg felt KV-2, være opparbeidet i samsvar med regulering.
- gang-/sykkelfelt G/S-3 være opparbeidet fram til Sophus Lies vei i samsvar med godkjent utomhusplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig mulighet for framkommelighet for gang- og sykkeltrafikk.
- kvartalslek og lekeplasser for byggefeltene skal, innenfor felt B7 og B9-a være opparbeidet i samsvar med krav til ute/lekeareal og godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1 og 6.
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det, hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig tilfredsstillende mulighet for uteopphold.
- parkeringsplasser skal være anordnet i felles parkeringsanlegg.

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

- samferdselsanleggene felt KV-3 fram til kommunal veigrunn og GA-1 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent veiplan.
- gang-/sykkelfelt G/S-3 og S2 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.
- GA-2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent reguleringsplan.

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

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

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

- samferdselsanlegg felt KV-3 fram til kommunal veigrunn og GA-1 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent veiplan.
- felt G/S-3, S2 og S4 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

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

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

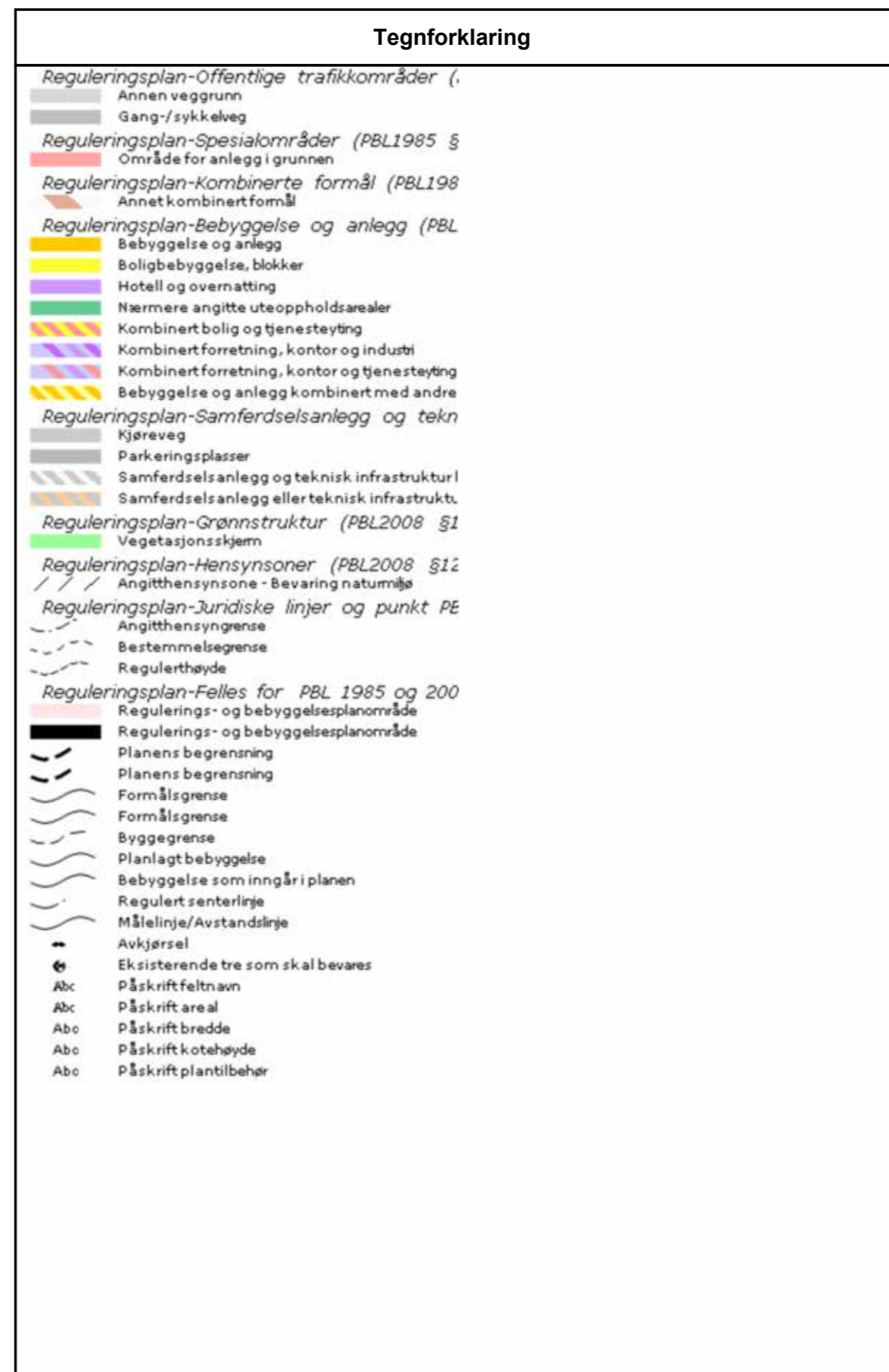
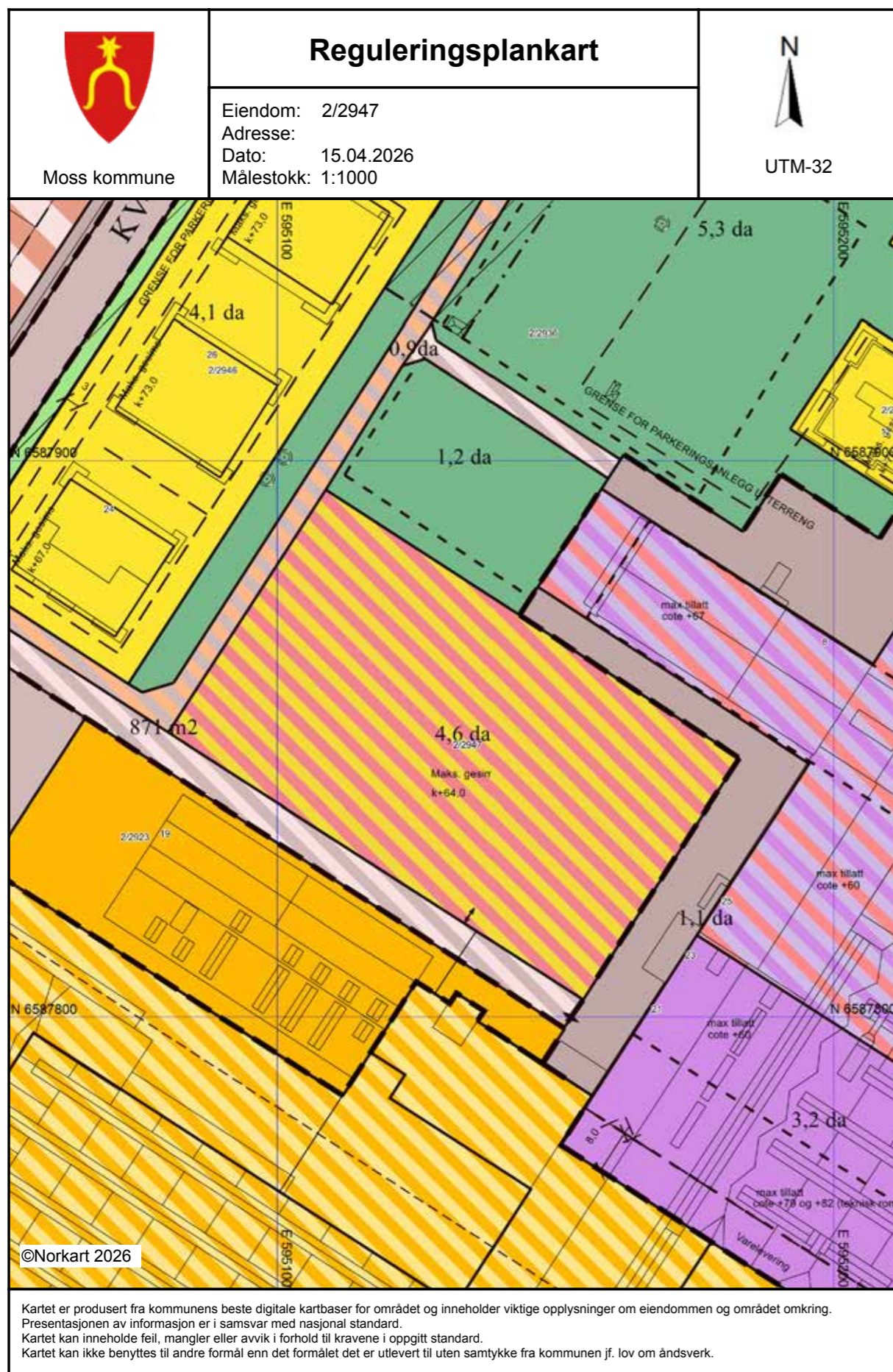
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det, hvis nødvendig av hensyn til anleggsvirksomheten, etableres midlertidig mulighet for uteopphold.

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

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

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

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



R

6. Vedteker realsameiet

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE
FOR
REALSAMEIET ROSENVINGE PARK

Godkjent 1 gang. 19.09.2023
Rev. 14.3.2025

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Realsameiet Rosenvinge Park ("**Sameiet**"). Sameiets eiendom er fradelt gnr. 2 bnr. 2929 i Moss kommune. Eiendommen har fått betegnelsen gnr 2, bnr 2936, ("**Eiendommen**").

Sameiets eiendom er felles tomtearealer for boligområdet Rosenvinge Park. Eiendommen vil kunne bli utvidet etter hvert som byggetomtene fradeles 2/2929 og utbygges. Arealer innen boligområdet som blir liggende mellom de fradelte byggetomtenes grense vil, etter utbyggers beslutning, bli sammenføyd med Eiendommen etter hvert som fradelingene skjer. Private veier o.l arealer, vil også etter utbyggers beslutning, bli sammenføyd med Eiendommen. Eiendommen fremkommer pr dags dato av bilag 1 og inneholder blant annet gangveier, plasser, grøntarealer, og felles bygninger inkludert lokaler for utleie.

Sameierne er de eierseksjonssameier som er og blir etablert på grunneiendommer fradelt fra 2/2929 i Moss kommune. Disse eierseksjonssameiene har rett og plikt til å være sameiere. Eiendommen ligger i Realsameiet mellom eierseksjonssameienes eiendommer. Det som her er regulert gjelder selv om det av tinglysingen fremgår at det er den enkelte seksjon i eierseksjonssameie som fremstår som sameier i Eiendommen.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk, ("**Sameiebrøken**"). Det er den avtalte Sameiebrøken som gjelder mellom partene. Den eierandel som måtte fremgå av det som er tinglyst andel i realsameiet gjelder ikke. Sameiebrøkens teller er lik antallet andeler/bruksenheter som inngår i det eierseksjonssameiet. Nevneren er summen av alle andeler/bruksenheter som bebygges på grunneiendommene fradelt fra 2/2929. Se pkt 16 nedenfor.

Sameiet består innledningsvis av 2/2929 og de først fradelte grunneiendommene, 2/2933, 2934 og 2935. Etterfølgende fradelte grunneiendommer fra 2/2929 tiltrer Sameiet etter hvert som grunneiendommene fradeles og første andel/bruksenhet er hjemmelsoverført fra utbygger. Det vises ellers til vedtektenes punkt 16 for så vidt gjelder perioden hvor utbygging av 2/2929 finner sted. Utbyggingen er illustrert i bilag 1.

2. Bruk av Eiendommen

Eiendommen skal være tilgjengelige for allmennheten. Torget mot 2/2226 skal i tillegg være tilgjengelig som mingle-område for brukere av 2/2226 samt tilleggsareal på enkelt dager for aktiviteter/arrangementer på 2/2226. Ut over dette gjelder det som er regulert om bruk nedenfor.

Hver sameier skal ha rett til bruk av Eiendommen til det den er ment brukt til innenfor de regler som Sameiet til enhver tid setter, herunder regler om begrensninger i adgangen og herunder bestemmelser om leie/gebyr for bruk.

Eiendommens hovedformål er utendørs opphold og rekreasjon for sameiernes beboere (f.eks. spasing, sykling, lek, ballspill, jogging/trening, soling, grilling, piknik, osv.), samt for parkering på evt. oppmerkede plasser, adkomst med motorkjøretøy der og for de sameiere dette er regulert for, og nødvendig nyttetransport for øvrig med motorkjøretøy.

Gjesteparkeringer som er etablert mot Rosenvingesvei skal kun benyttes av gjester og besøkende til Realsameiet Rosenvinge park. Det er ikke tillatt for beboere å benytte disse.

På Eiendommen finnes også enkelte bygninger med tilhørende uteareal, og disses hovedformål er sosiale aktiviteter felles for beboerne (f.eks. peisestue), private aktiviteter for beboerne og deres gjester (f.eks. konfirmasjoner), servicefasiliteter for beboerne (f.eks. gjestebolig, skistall, sykkelverksted, hobbyrom), driftsmessige funksjoner for sameierne (f.eks. vaktmesterkontor, servicekontor), og lignende.

Videre skal Eiendommens bygninger med tilhørende uteareal i perioder kunne leies ut av Sameiet til andre enn beboerne for sameiernes felles inntekt og regning. Dette kan kun skje gjennom særskilt utleieinstruks som må vedtas med 2/3 flertall. Eventuelle innskrenkninger av utleieinstruksen krever kun simpelt flertall. Utleie av eiendommen skal uansett begrenses til et slikt nivå at Sameiet ikke blir å anse som et ansvarlig selskap. Utleieinstruksen omfatter ikke korttidsutleie til gjestebolig for beboernes gjester (mot leie), da dette går under beboernes eget bruk, jfr. 2. og 5. ledd.

I bygningen benevnt Peisestuen er det montert skiskap i tilknytningen til skistallen. Bruksrett til skiskapene har boligeierne som har ervervet slik bruksrett fra utbygger. Ikke omsatte bruksretter disponeres av Realsameiet Rosenvinge Park. Bruksrettshaverne er selv ansvarlig for å besørge og bekoste vedlikeholdet av skiskapene.

Styret i Rosenvinge Park kan gjennomføre vedlikeholdet for bruksrettshavernes regning dersom vedlikeholdsplikten ikke ivaretas av bruksrettshaverne etter varsel fra styret. Bruksrettsretten kan fritt omsettes til andre boligeiere. Styret skal underrettes ved eierskifte. Det er klargjort med el for 3 ladepunkter i portalen i Rosenvinge Park.

Styret skal utarbeide Ordensregler for bruk av eiendommen.

3. Vedlikehold mv.

Vedlikehold besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte for egen regning.

Sameiet skal også (tilby å) forestå alt utomhus vedlikehold for alle sameierne for å søke å oppnå stordriftsfordeler og enhetlig vedlikehold. Dette inkluderer spesielt snø, strø, fei, klipp og rak men kan også omfatte rydding, reparasjon og vedlikehold, og annet.

4. Rettslig rådgighet

Den enkelte sameier råder ikke over og kan ikke overdra og pantsette særskilt sin ideelle sameieandel. Overlatelse av bruksrett til andre er det ingen anledning til.

5. Fordeling av Sameiets kostnader og inntekter (til sammen kalt felleskostnader)

Sameiets inntekter og kostnader skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

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

6. Sameiernes ansvar utad

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

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

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

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)
4. Fravalg av forretningsfører

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen på annen måte enn det som følger av formålet med fellesbygninger, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Den enkelte sameier møter med sin styreleder eller det styremedlem som det enkelte styret har utpekt. Den enkelte sameier kan ikke møte med fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst 3 dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

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

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge av styreleder.
- c) velge av revisor

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

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

8. Styret

Styret er satt sammen av styreledere i sameiene som omfattes av Realsameiet i Rosenvinge Park. Styrets leder velges blant styrets medlemmer. Styret kan også velge 1 vararepresentant. Denne skal være styremedlem i ett av sameiene i Realsameiet. Kun myndige og fysiske personer kan være styremedlem/vararepresentant

8.1 Valg av styre

Sameiermøte velger ikke styre, men styrets leder - av og blant styrets medlemmer.

8.2 Styremøter

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

11. Hvem som kan forplikte Sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Mindretallsvern

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

13. Regnskap

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

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

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses med mindre alle sameierne gir sin tilslutning til oppløsningen, utbyggingen av Rosenvinge Park på 2/2929 i Moss kommune er sluttført, og Eiendommen avhendes eller ikke lenger skal bestå som egen grunneiendom. Alle vilkår må være tilstede for at oppløsning skal kunne vedtas og sluttføres. Beslutning om oppløsning treffes på sameiermøtet med tilslutning fra alle sameiere.

16. Situasjonen i Sameiet i utbyggingsperioden:

Nye grunneiendommer som fradeles fra 2/2929 for utbygging vil bli sameiere i Eiendommen. Formell tiltredelse med forpliktelser og rettigheter etter vedtektene, skjer som angitt i pkt 1, siste avsnitt.

Fortsatt oppdeling og utbygging av 2/2929 vil foregå over flere år. Utbyggingsperioden er å anse som avsluttet når siste utbyggingsområde er fradelt og første andel/ bruksenhet er overdratt fra utbygger til kjøper.

Sameiebrøken fremkommer som beskrevet i pkt 1, og antallet andeler/bruksenheter er estimert i bilag 1. Summen av tellerne er estimert til 260, som også utgjør nevneren.

Sameiebrøken vil dog kunne bli endret gjennom utbyggingsperioden. Den faktiske utbyggingen skal legges til grunn for Sameiebrøken. Dersom den faktiske utbyggingen på de fradelte grunneiendommer er større eller mindre enn det som er estimert på bilag 1, skal den faktiske utbygging legges til grunn. Hver gang det blir overveiende sannsynlig at totalt antall bruksenheter ligger an til å avvike betydelig fra det estimerte, skal bilag 1 oppdateres og Sameiebrøken revideres.

Den endelige Sameiebrøken vil først være på det rene når hele utbyggingen er gjennomført, det vil si at Eiendommen ikke lenger har fysisk og regulert kapasitet til flere bruksenheter, eller til utbygger overlater evt. restkapasitet til Sameiet.

Sameiebrøken til enhver tid skal legges til grunn for fordeling av felleskostnader, fellesinntekter og stemmegivning.

Eier av 2/2929 (Utbygger) er ansvarlig for å betale felleskostnader for de deler av Sameiebrøken som relaterer seg til resteiendommen av 2/2929 til enhver tid. Det samme gjelder felleskostnader for fradelte eiendommer, men hvor eiendommene ennå ikke har trådt inn i Sameiet som beskrevet i pkt 1 siste avsnitt. Dog skal felleskostnader som er relatert til innretninger, anlegg, aktiviteter og tjenester utbygger åpenbart ikke benytter, ikke fordeles på de deler av Sameiebrøken som inngår i utbyggers teller.

Utbygger stemmer for sin andel av Sameiebrøken til enhver tid.

Utbygger har i utbyggingsperioden rett til å bruke alle deler av Eiendommen til anleggsvirksomhet, uten noe særskilt erstatning eller annet vederlag til de andre sameierne. Utbygger skal ved anleggsperiodens avslutning sette Eiendommen tilbake i ordentlig stand uten kostnader for Sameiet.

Utbygger utgjør alene styret i Sameiet i utbyggingsperioden. Utleier kan på fritt valgt tidspunkt frasi seg denne posisjonen ved skriftlig meddelelse til sameierne. Dette er ikke til hinder for at utbygger kan bli valgt på ordinært vis.

17. Offentlige veier, kommunal grunn:

På Eiendommen vil det kunne være veier som skal overdras eller kan søkes overdratt til kommunen.

Sameiet kan også søke å overdra hele eller deler av Eiendommen til kommunen (f.eks. lekearealer, grøntarealer) i den hensikt å spare drifts- og vedlikeholdskostnader, dersom kommunen ønsker dette for å sikre allmenhetens interesser og forutsatt at kommunen plikter å drifte Eiendommen i tråd med de på overdragelsestidspunktet gjeldende vedtekter i Sameiet.

18. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Godkjent 1 gang. 19.09.2023

Rev. 14.3.2025

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE
FOR
REALSAMEIET ROSENVINGE PARK

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Realsameiet Rosenvinge Park ("**Sameiet**"). Sameiets eiendom er fradelt gnr. 2 bnr. 2929 i Moss kommune. Eiendommen har fått betegnelsen gnr 2, bnr 2936, ("**Eiendommen**").

Eiendommen er felles tomtearealer for boligområdet Rosenvinge Park. Eiendommen fremkommer av bilag 1 og inneholder blant annet veier, gangveier, plasser, grøntarealer, og felles bygninger inkludert lokaler for utleie.

Sameierne er de eierseksjonssameier, («**Sameier, Sameiere eller Sameierne**») som er og blir etablert på grunneiendommer fradelt fra 2/2929 i Moss kommune. Disse eierseksjonssameiene har rett og plikt til å være sameiere. Eiendommen ligger i Realsameiet mellom eierseksjonssameienes eiendommer. Det som her er regulert gjelder selv om det av tinglysingen fremgår at det er den enkelte seksjon i eierseksjonssameie som fremstår som sameier i Eiendommen.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk, ("**Sameiebrøken**"). Det er den avtalte Sameiebrøken som gjelder mellom partene. Den eierandel som måtte fremgå av det som er tinglyst andel i realsameiet gjelder ikke. Sameiebrøkens teller er lik antallet andeler/bruksenheter som inngår i det eierseksjonssameiet. Nevneren er summen av alle andeler/bruksenheter som bebygges på grunneiendommene fradelt fra 2/2929. Se pkt 16 nedenfor.

Sameiet består av de fradelte grunneiendommene, gnr 2 og bnr 2933 (Tårn 1), 2934(Tårn 2), 2935 (Tårn 3), 2943 (Tårn 4/5), 2946 (Tårn 6-8) og 2947. Det vises ellers til vedtektenes punkt 16 for så vidt gjelder perioden hvor utbygging av 2/2929 finner sted. Utbyggingen er illustrert i bilag 1a, og Sameiebrøken følger av bilag 1b.

2. Bruk av Eiendommen

Eiendommen skal være tilgjengelige for allmennheten. Torget mot 2/2226 (Lilleeng Helsepark) skal i tillegg være tilgjengelig som mingle-område for brukere av 2/2226 samt tilleggsareal på enkeltdager for aktiviteter/arrangementer på 2/2226. Ut over dette gjelder det som er regulert om bruk nedenfor.

Hver sameier skal ha rett til bruk av Eiendommen til det den er ment brukt til innenfor de regler som Sameiet til enhver tid setter, herunder regler om begrensninger i adgangen og herunder bestemmelser om leie/gebyr for bruk.

Eiendommens hovedformål er utendørs opphold og rekreasjon for sameiernes beboere (f.eks. spasing, sykling, lek, ballspill, jogging/trening, soling, grilling, piknik, osv.), samt for parkering på

evt. oppmerkede plasser, adkomst med motorkjøretøy der og for de sameiere dette er regulert for, og nødvendig nyttetransport for øvrig med motorkjøretøy.

Gjesteparkinger som er etablert mot Rosenvingesvei skal kun benyttes av gjester og besøkende til Realsameiet Rosenvinge park. Det er ikke tillatt for beboere å benytte disse.

På Eiendommen finnes også enkelte bygninger med tilhørende uteareal, og disses hovedformål er sosiale aktiviteter felles for beboerne (f.eks. peisestue), private aktiviteter for beboerne og deres gjester (f.eks. konfirmasjoner), servicefasiliteter for beboerne (f.eks. gjestebolig, skistall, sykkelverksted, hobbyrom), driftsmessige funksjoner for sameierne (f.eks. vaktmesterkontor, servicekontor), og lignende.

Videre skal Eiendommens bygninger med tilhørende uteareal i perioder kunne leies ut av Sameiet til andre enn beboerne for sameiernes felles inntekt og regning. Dette kan kun skje gjennom særskilt utleieinstruks som må vedtas med 2/3 flertall. Eventuelle innskrenkninger av utleieinstruksen krever kun simpelt flertall. Utleie av eiendommen skal uansett begrenses til et slikt nivå at Sameiet ikke blir å anse som et ansvarlig selskap. Utleieinstruksen omfatter ikke korttidsutleie til gjestebolig for beboernes gjester (mot leie), da dette går under beboernes eget bruk, jfr. 2. og 5. ledd.

I bygningen benevnt Peisestuen er det montert skiskap i tilknytningen til skistallen. Bruksrett til skiskapene har boligeierne som har ervervet slik bruksrett fra utbygger. Ikke omsatte bruksretter disponeres av styret. Bruksrettshaverne er selv ansvarlig for å besørge og bekoste vedlikeholdet av skiskapene.

Styret kan gjennomføre vedlikeholdet for bruksrettshavernes regning dersom vedlikeholdsplikten ikke ivaretas av bruksrettshaverne etter varsel fra styret. Bruksrettsretten kan fritt omsettes til andre boligeiere. Styret skal underrettes ved eierskifte.

Det er klaggjort med el for 3 ladepunkter i portalen i Rosenvinge Park.

Styret skal utarbeide Ordensregler for bruk av eiendommen.

3. Drift og Vedlikehold mv.

Drift og Vedlikehold besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte for egen regning.

Sameiet skal også (tilby å) forestå alt utomhus vedlikehold for alle sameierne for å søke å oppnå stordriftsfordeler og enhetlig vedlikehold. Dette inkluderer spesielt snø, strø, fei, klipp og rak men kan også omfatte rydding, reparasjon og vedlikehold, og annet.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder ikke over og kan ikke overdra og pantsette særskilt sin ideelle sameieandel. Overlatelse av bruksrett til andre er det ingen anledning til.

5. Fordeling av Sameiets kostnader og inntekter (til sammen kalt felleskostnader)

Sameiets inntekter og kostnader skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også benyttes til avsetning av

midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

6. Sameiernes ansvar utad

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

7. Årsmøte

7.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøte.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i Årsmøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

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

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)
4. Fravalg av forretningsfører

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen på annen måte enn det som følger av formålet med fellesbygninger, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Den enkelte sameier møter med sin styreleder eller det styremedlem som det enkelte styret har utpekt. Den enkelte sameier kan ikke møte med fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom årsmøte gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst 3 dager.

I tilfelle det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til årsmøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

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

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

7.5 Hvilke saker årsmøte skal og kan behandle

Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) valg av styreleder
- c) valg av revisor

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige årsmøte.

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

7.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøte skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

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

8. Styret

De enkelte Sameieres styreledere utgjør til sammen Sameiets styre.

Kun myndige og fysiske personer kan være styremedlem/vararepresentant.

8.1 Valg av styre

Årsmøte velger ikke styre, men styrets leder - av og blant styrets medlemmer. Styret kan også velge 1 vararepresentant. Denne skal være styremedlem i ett av sameiene i Realsameiet.

8.2 Styremøter

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

9. Forretningsfører

Årsmøtet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

11. Hvem som kan forplikte Sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Mindretallsvern

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

13. Regnskap

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

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

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

15. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses med mindre alle sameierne gir sin tilslutning til oppløsningen, utbyggingen av Rosenvinge Park på 2/2929 i Moss kommune er sluttført, og Eiendommen avhendes eller ikke lenger skal bestå som egen grunneiendom. Alle vilkår må være tilstede for at oppløsning skal kunne vedtas og slutføres. Beslutning om oppløsning treffes på årsmøtet med tilslutning fra alle sameiere.

16. Situasjonen i Sameiet i utbyggingsperioden:

Utbyggingen av Rosenvinge Park vil foregå til all utbygging er avsluttet. Utbyggingsperioden er å anse som avsluttet når første bruksenhet på 2/2947 er overdratt fra utbygger til kjøper av bruksenheten.

Sameiebrøken fremkommer som beskrevet i pkt 1, og antallet andeler/bruksenheter er estimert i bilag 1. Summen av tellerne er estimert til 276, som også utgjør nevneren.

Sameiebrøken vil dog kunne bli endret gjennom utbyggingsperioden. Den faktiske utbyggingen skal legges til grunn for Sameiebrøken. Dersom den faktiske utbyggingen på de fradelte grunneiendommer er større eller mindre enn det som er estimert på bilag 1, skal den faktiske utbygging legges til grunn. Hver gang det blir overveiende sannsynlig at totalt antall bruksenheter ligger an til å avvike betydelig fra det estimerte, skal bilag 1 oppdateres og Sameiebrøken revideres.

Den endelige Sameiebrøken vil først være på det rene når hele utbyggingen er gjennomført, det vil si at Eiendommen ikke lenger har fysisk og regulert kapasitet til flere bruksenheter, eller til utbygger overlater evt. restkapasitet til Sameiet.

Sameiebrøken skal til enhver tid skal legges til grunn for fordeling av felleskostnader, fellesinntekter og stemmegivning.

Eier av 2/2947 er ansvarlig for å betale felleskostnader for de deler av Sameiebrøken som til enhver tid relaterer seg til denne eiendommen. Dog skal felleskostnader som er relatert til innretninger, anlegg, aktiviteter og tjenester utbygger åpenbart ikke benytter, ikke fordeles på de deler av Sameiebrøken som inngår i utbyggers teller.

Eier av 2/2947 stemmer for sin andel av Sameiebrøken til enhver tid.

Eier av 2/2947 har i utbyggingsperioden rett til å bruke alle deler av Eiendommen til anleggsvirksomhet, uten noe særskilt erstatning eller annet vederlag til de andre sameierne. Eier av 2/2947 skal ved anleggsperiodens avslutning sette Eiendommen tilbake i ordentlig stand uten kostnader for Sameiet.

Eier av 2/2947 har rett, men ikke plikt, til en styreplass frem til 2/2947 er ferdig utbygd og første bruksenhet er overdratt til kjøperen av bruksenheten.

17. Offentlige veier, kommunal grunn:

På Eiendommen vil det kunne være veier som skal overdras eller kan søkes overdratt til kommunen.

Sameiet kan også søke å overdra hele eller deler av Eiendommen til kommunen (f.eks. lekearealer, grøntarealer) i den hensikt å spare drifts- og vedlikeholdskostnader, dersom kommunen ønsker dette for å sikre allmenhetens interesser og forutsatt at kommunen plikter å drifte Eiendommen i tråd med de på overdragelsestidspunktet gjeldende vedtekter i Sameiet.

18. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Godkjent 1 gang. 19.09.2023

Rev. 14.3.2025

Rev APRIL 2026 – ikke godkjent

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