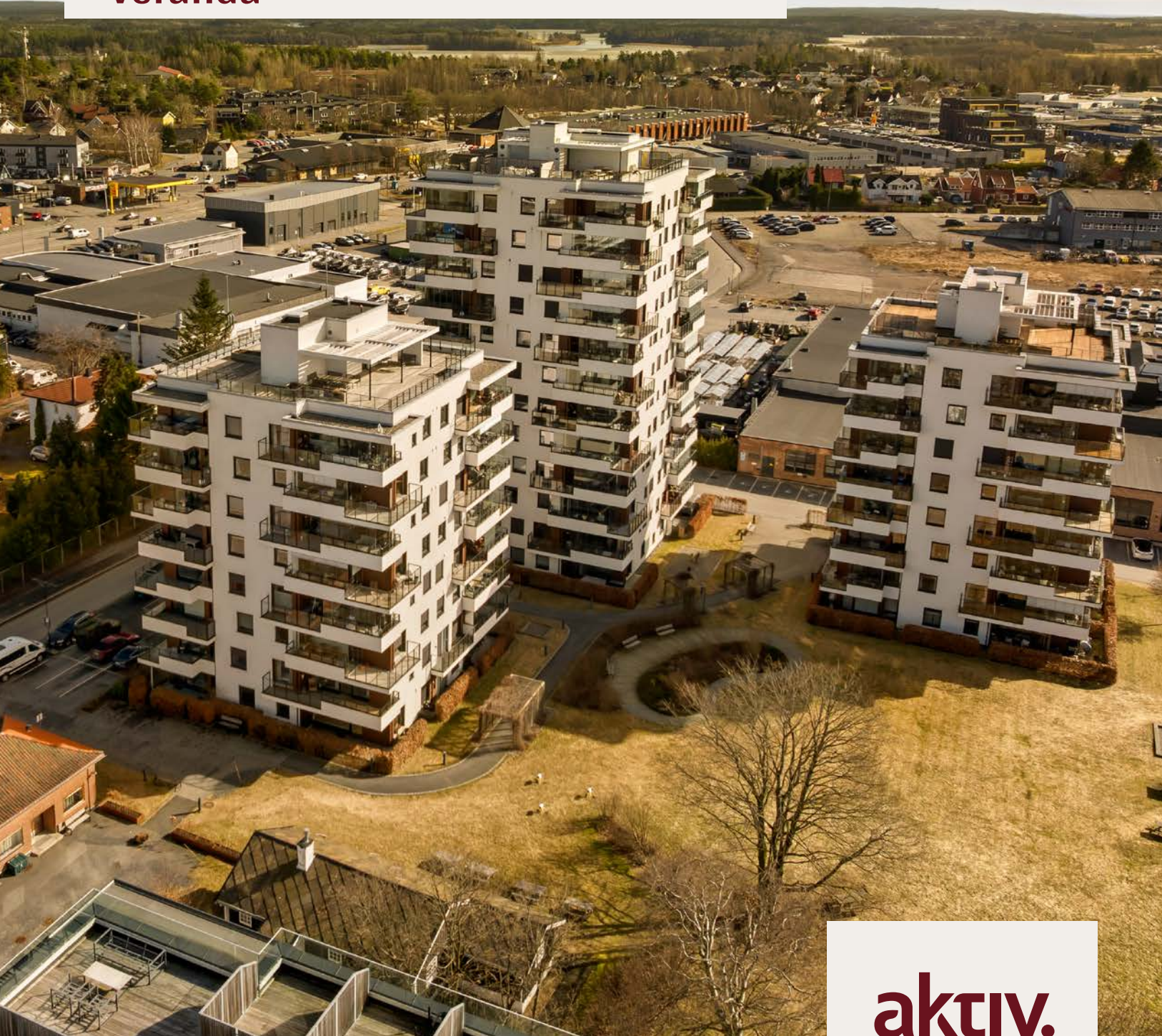


Rosenvinges vei 16, 1523 MOSS

**Moss - Rosenvinge - Lys og
moderne 3 roms selveierleilighet i
andre etasje med garasje, heis og
veranda**



aktiv.



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Felleskostn.: Kr 4 275,-
Selger: Gro Zimmermann
Mona Zimmermann

Fishbain

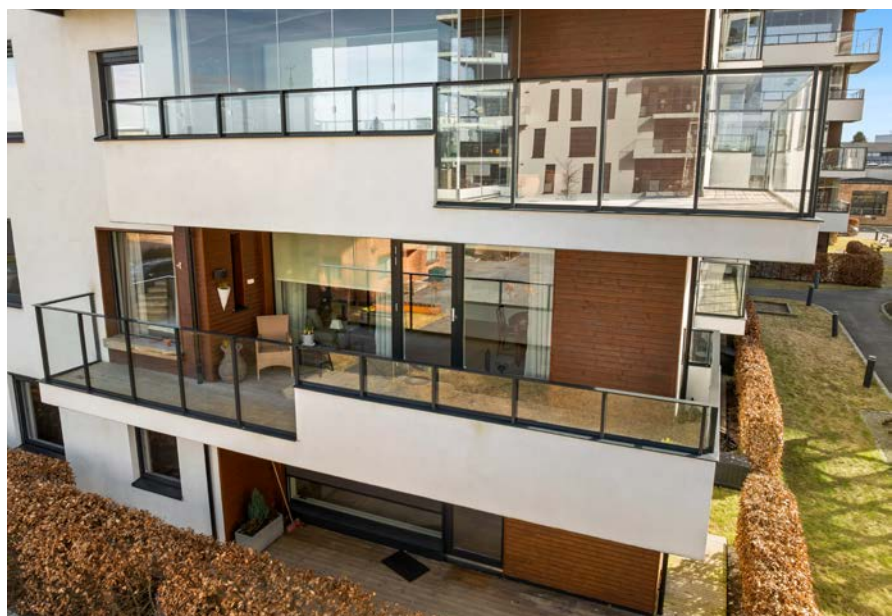
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 67/73 kvm
Tomtstr.: 561.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 2935
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1114260024

Din nye bolig?

Velkommen til en sjarmerende 3 roms selveierleilighet på Rosenvinge. Her bor du sentralt, med kort vei til en rekke fasiliteter som dagligvare, buss og flotte turområder. Leiligheten ligger i andre etasje og byr på en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad, bod og garasje. Uteplassen består av en hyggelig delvis overbygget terrasse med utsikt mot portnerboligen og fellesstuen. Boligen har vannboren gulvvarme i alle rom inkl. i felleskostnadene. En koselig og funksjonell leilighet i et etablert og attraktivt område.

Høydepunkter:

Heis, garasje og bod
Hyggelig terrasse og felles takterasse
Praktisk planløsning med lyse og moderne overflater
Åpen løsning mellom stue og kjøkken
Hyggelig bomiljø
Nærhet til en rekke fasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	25
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Energiattest	65
Seksjoneringsbegjæring	70
Reguleringsplanforslag	79
Kommuneplankart	80
Grunnkart	82
Informasjon fra foretningsfører	83
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndssøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

561.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesområder med gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et av Moss' mest populære og moderne boligområder, Rosenvinge Park, et attraktivt nabolag på Høyda med kort vei til både handel, rekreasjon og nødvendige servicetilbud. Området er kjent for sin rolige atmosfære, grønne fellesarealer og velplanlagte bomiljøer som passer for både unge, barnefamilier og voksne i alle livsfaser.

Beliggenheten gir et svært godt utgangspunkt for en praktisk hverdag. Her bor du med gangavstand til Varnaveien handelsområde, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, caféer og servicetilbud. Rygge Storsenter, med mer enn 40 butikker, ligger også kun en kort sykkeltur unna.

I nærområdet finner du Lilleng Helsepark, som tilbyr blant annet tannlege, fastlege, apotek, treningssenter og frisør – alt lett tilgjengelig i nærheten av boligen.

Det er gode kollektivmuligheter med buss- og togforbindelser i nærheten, og E6 ligger bare få minutter unna, noe som gjør området ideelt for pendlere. Kjøreturen til Oslo tar rundt 50 minutter.

Rosenvinge Park byr i tillegg på hyggelige uteområder, flotte grøntarealer og nærhet til gang- og sykkelstier. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, med et godt fellesskap og moderne fasiliteter – som blant annet takterrasse og gjesteleilighet i sameiet.

Dette er et område som kombinerer komfort, tilgjengelighet og et trivelig bomiljø – perfekt for deg som ønsker et praktisk og behagelig hverdagsliv.

Adkomst

Eiendommen ligger i Rosenvinges vei 16, 1523 Moss.

Den har en offentlig adkomstvei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Område preges av høy og lavblokk bebyggelse i tillegg til etablert boligområde med villabebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Melløsparken barnehage er en privat foreldreeid barnehage som ligger på Melløs.

Barnehagen har plass til 85 barn fordelt på fem avdelinger og tilbyr et trygt og inkluderende miljø. Barnehagen har fokus på prosjektbasert læring og legger vekt på barnas interesser og trivsel.

Ørejordet barnehage ligger flott til nederst på Ørejordet, med umiddelbar nærhet til fine turområder. Barnehagen består av to bygg med til sammen seks avdelinger og har et stort og variert uteområde med blant annet hinderløype, sykkelbane og grillhytte.

Barnehagen legger vekt på lek, læring og mestring, og har et tett samarbeid med Moss ishall

Melløs Barneskole; En barneskole som tilbyr undervisning fra 1. til 7. trinn. Skolen har et godt læringsmiljø og er kjent for sitt engasjement i både akademiske og sosiale aktiviteter

Bytårnet Ungdomskole; En ungdomsskole som tilbyr undervisning fra 8. til 10. trinn. Skolen har et bredt spekter av fag og aktiviteter, og er kjent for sitt fokus på elevens trivsel og utvikling

Skolekrets

Område sokner til Melløs Barneskole og Bytårnet Ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Tog

Moss jernbanestasjon: Ligger i sentrum og tilbyr hyppige togavganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar omtrent 35/40 minutter.

Buss

Lokale bussruter: Det går flere bussruter gjennom Moss som forbinder ulike deler av byen og nærliggende områder. Bussene har stoppesteder i nærheten av Rosenvinges vei, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Ferge

Fergeforbindelse til Horten: Fra Moss sentrum går det ferger til Horten i Vestfold, noe som gir en praktisk forbindelse over Oslofjorden.

Veiforbindelser

E6: Ligger bare 2 minutter unna med bil, og gir enkel tilgang til Oslo og Svinesund på omtrent 40/45 minutter.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Fasader i pussystem og felter med trepanel.

Det er synlig at det er lufting bak fasaden med trepanel.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig screens lite vindu kjøkken og store vinduer soverom.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Betongkonstruksjon med løst tregulv, rekkverk i metall og glass.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600. Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Avvik entre/gang 9 mm i hele rommet. Høyeste punkt høyre side dør til ventilasjon, laveste punkt venstre side dør stort soverom. Avvik innenfor 2 meter 5 mm. Avvik stue/kjøkken 11 mm i hele rommet. Laveste punkt ved terrassedør og midt i rommet, høyeste punkt i ytterhjørne på leilighet. Avvik innenfor 2 meter 3 mm.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer

Fuktskader på foring i kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Utføre lokal utbedring med sliping, sparkling og maling.
Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avrenning på betongdekke er uten inspeksjonsmulighet og har ingen mulighet for vedlikehold uten demontering.
Konsekvens/tiltak: Område under tregulv er ikke tilgjengelig og det er fare for at avrenningen på et tidspunkt vil kunne bli tett. Når dette skjer vil vann renne over kanten og ned utenfor veranda. Det bør etableres løsning slik at renne under gulv kan vedlikeholdes og holdes ren.

Overflater

Løs list i gulv mellom entre og stue/kjøkken, spekk i vegg ende på kjøkken yttervegg.
Normal slitasje med hull, sprekker og bruksslitasje for alder.
Konsekvens/tiltak: Utføre normalt vedlikehold med overflater om ønskelig.

Sprekker kommet normalt som et resultat av en setning som ofte kommer de første årene etter byggeår. Det er opplyst at det er kjent at det har vært noe utfordringer med dette. Det er ikke kjent om sprekken er stabil, utbedringer kan utføres men det er en risiko for at dette vil kunne oppstå igjen.

Innvendige dører

Det er skader på dørbblad til badrom.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av skade utføres som utskifting av dørbblad.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på løsning av tettesjikt ved terskel, høydeforskjell mellom topp sluk og topp fliser ved terskel er 26 mm.

Det er ikke synlig etablert oppkant 15 mm over fliser og gulv utenfor dusj har ikke fall 1:100.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

Utføre lokal etablering med oppkant av tettesjikt ved dør min 15 mm over topp gulvflis ved dør. Konsekvens av manglende tiltak er fare for at det renner vann ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Utbedring utføres som utskiftning, tiltak kan utføres slik at utvikling kan begrenses.

Ventilasjon

Det er noe støy på anlegg.

Konsekvens/tiltak: Ulyd på anlegget kan indikere at det vil bli behov for påkostninger, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir nødvendig.

Vannbåren varme

Kurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Det bør utarbeides oversikt over de ulike kursene.

TGIU

Varmesentral

Bygningen har felles varmesentral.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Helse, miljø og sikkerhet

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger med ferdigattest.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo og arvingene har ingen kjennskap til eiendommen

Innhold

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje med felles adkomst fra 1. etasje via heis og trapp. Utgang fra stue/kjøkken til veranda.

2. etasje; Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

Bod i kjeller

Standard

Felles inngangsparti

Leiligheten har adkomst via et moderne og velholdt felles inngangsparti med heis fra både hovedinngang og garasjeanlegg. Her er det god plass til bevegelse og enkel tilgang for både beboere og besøkende. Dette gir et svært godt førsteinntrykk og understreker byggets gjennomgående gode standard.

Innvendig gang/entré

Når du trer inn i leiligheten møtes du av en innbydende entré med. De lyse overflatene og det gjennomgående gulvet binder rommene sammen og skaper et helhetlig uttrykk. Gangen fungerer som et naturlig knutepunkt i leiligheten og gir enkel tilgang til både

soverom, bad og oppholdsrom.

Kjøkken

Pent og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial og luftig romfølelse. Rommet får rikelig med naturlig lys fra både vindu mot fellesareal og vinduer vendt mot verandaen.

Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte, lyse fronter som gir et moderne og tidløst uttrykk. Benkeplaten er i laminat og gir en praktisk og robust arbeidsflate. Over- og underskapene tilbyr gode oppbevaringsmuligheter, og overskap med glassfelt tilfører et lett og delikat preg.

Av integrerte og fastmonterte hvitevarer finner du kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt – en trygg og komplett kjøkkenløsning. Det er avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, som sikrer effektiv luftbehandling og et godt inneklima.

Stue

Lys og romslig stue med en behagelig atmosfære og gjennomgående moderne uttrykk. Gulvet er lagt med pen parkett med vannboren varme som gir en varm og innbydende romfølelse. Veggene består av malte plater i en lys og tidløs farge som gjør det enkelt å innrede etter egen stil. Innvendige tak består av malte plater samt mur, noe som tilfører rommet et stilrent og arkitektonisk særpreg.

Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en åpen og luftig stue med god kontakt mot uteområdet. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir gode muligheter for både avslapning og hyggelige sosiale sammenkomster. Stuen har en praktisk løsning mot kjøkkenet, som gjør rommet fleksibelt og svært godt egnet for både hverdag og selskap.

Veranda

Leiligheten har en romslig og svært innbydende veranda, som gir en flott forlengelse av oppholdsrommene. Verandaen har plass til både sittegruppe, loungemøbler og plantekasser, og ligger i en lun og skjermet sone.

Fra terrassen har man fin utsikt over de velstelte fellesarealene, som skaper en åpen og trivelig atmosfære uten innsyn fra nærliggende bygg. De store glassflatene og rekkverket i transparent utførelse bidrar til å bevare utsikten og slippe til maksimalt med lys – både inne og ute.

En perfekt plass for hyggelige måltider eller rolige kvelder utendørs.

Bad

Moderne baderom med tidløst uttrykk. Rommet er helflisset med store, elegante fliser på vegger og gulv, som gir et stilrent og helhetlig preg. Taket er malt i en lys tone og har innfelte spotter som gir god og behagelig belysning.

Badet er utstyrt med vannbåren gulvvarme som gir lun komfort gjennom hele året. Innredningen består av et moderne servantskap med nedfelt servant, speilskap med

gode oppbevaringsmuligheter samt ekstra veggskap for praktisk lagring. Det veggmonterte toalettet gir et ryddig uttrykk og frigjør gulvplass. Dusjsonen har dusjhjørne med frostede glassvegger, som både skjerner og samtidig bevarer romfølelsen. Rommet har balansert ventilasjon som sørger for et godt inneklima.

Hovedsoverom

Leilighetens hovedsoverom er et lyst og behagelig rom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Store vindusflater sørger for naturlig lysinnslipp, samtidig som rommet oppleves lunt og rolig. En hel vegg med skyvedørsgarderober gir svært gode oppbevaringsmuligheter og gjør rommet enkelt å holde ryddig. De nøytrale overflatene og den gjennomgående moderne stilen gjør det lett å innrede etter egen smak.

Soverom 2 – gjeste-/barnerom

Det andre soverommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har en smart planløsning som gir god utnyttelse av arealet, samt et stort vindu som slipper inn rikelig med dagslys. En allsidig og praktisk romløsning som kan tilpasses flere behov – enten det er for overnattingsgjester, lek, eller en rolig arbeidsplass.

Bod og garajse

Bod i kjeller nr. 205 medfølger leiligheten.

Stor felles takterrasse og gjesteleilighet

Sameiet disponerer en flott felles takterrasse som gir beboerne et ekstra, verdifullt uterom. Her kan man nyte solrike dager, gode utsiktsforhold og et luftig miljø som innbyr til både ro og sosialt samvær. Takterrassen er tilgjengelig for alle beboere og fungerer som et naturlig samlingspunkt – enten man ønsker en stille stund med en kopp kaffe, eller å tilbringe tid med venner og naboer i hyggelige omgivelser. Sameiet tilbyr en praktisk og innbydende gjesteleilighet som beboerne kan leie ved behov. Dette er en svært ettertraktet tilleggstjeneste som gir fleksibilitet når man får besøk av familie eller venner, uten at man trenger å gjøre plass i egen bolig. Gjesteleiligheten disponeres av hele sameiet, og gir en komfortabel og privat overnattingsmulighet for besøkende.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger

Moderniseringer og påkostninger

Siden årsmøtet i 2025 har Rosenvinge Tårn 3 Boligsameie utført følgende vedlikehold:

- Skiftet lamper i fellesområdene
- Service/vedlikehold ventilasjon i fellesarealer
- Levert ut ventilasjonsfilter
- Installert brannslukningsapparat i 9.etg
- Sopp og algebehandling er utført på takterrasse og ved inngangsparti
- De fleste serviceavtaler ligger i Realsameiet (garasjen).

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

- Nedvask av hele oppgangen
- Skifte ut noen av avtrekksviftene på taket da vi har fått avvik på disse.
- Gjennomspyling av avløpsrør

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Rosenvinge Tårn 3 Boligsameie i 2026:

- Ingen i skrivende stund

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg, plass nr. 42. Parkeringsplassen er ikke tilknyttet elbil lader. For montering av elbil lader kan dette gjøres via styret. Påkobling og montering bekostes av seksjonseier.

Solforhold

Leiligheten har veranda mot vest i andre etasje med ettermiddagssol. Det er tilgang på stor felles takterrasse hvor man kan nyte solforholdene til sent på kvelden.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 87850638

Radonmåling

Det er iverksatt Radonmålinger i T3, via Realsameiet Rosenvinge Park med målinger i alle tårn. Resultatet vil foreligge iløpet av 2026

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv. Oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 625 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 628 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader. Eiendomsskatt faktureres den enkelte sameier.

Eiendomsskatt

Kr 5 012 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 987 898 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 951 593 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

68/2271

Felleskostnader inkluderer

Styrerhonorar, arbeidsgiveravgift, felles strøm, renhold av fellesarealer, vedlikehold bygg/vvs/elektro, revisor og foretningsførerhonorar, årsavgift TV/Internett, forsikringer av bygg, kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 275

Kommentar fellesgjeld

Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL.

Andel fellesformue

Kr 49 138

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Rosenvinge Tårn 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer

920915094

Om sameiet

Sameiet består av 31 eierseksjoner. Rosenvinge Tårn 3 Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere. Rosenvinge Tårn 3 Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak. Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr. Lekeplassene tilhører Realsameiet Rosenvinge Park.

Sameiet tilbyr en praktisk og innbydende gjesteleilighet som beboerne kan leie ved behov. Dette er en svært ettertraktet tilleggstjeneste som gir fleksibilitet når man får besøk av familie eller venner, uten at man trenger å gjøre plass i egen bolig. Gjesteleiligheten disponeres av hele sameiet, og gir en komfortabel og privat overnattingsmulighet for besøkende. Ordningen administreres av sameiet, og leie skjer normalt etter interne retningslinjer for bestilling og priser. En slik løsning gjør det enkelt å ta imot gjester – samtidig som man bevarer ro og orden i egen leilighet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Utdrag fra ordensregler:

6. Dyrehold. Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboernes forpliktelser er beskrevet i ordensreglene til sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 2935, seksjonsnummer 10 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/2/2935/10:

02.05.2018 - Dokumentnr: 715031 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/2271

16.03.2021 - Dokumentnr: 316190 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2936

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om grøfter/kummer

Meglers kommentar; Eiendommene gnr. 2, bnr. 2933, 2934, 2935, 2936, 2943, 2046 og 2947, alle i Moss

kommune, har rett til anlegge og ha liggende sine felles private ledninger, kummer mm, som fremgår av bilag 1, herunder ledninger for vann, spillvann og overvann, over eiendommen 2/2929 i Moss kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.07.2018. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.07.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan ROSENVINGE PARK (plan-ID 388). Dette er en detaljregulering hvor et delareal på 655 kvm er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, og et delareal på 1 kvm er regulert til annet uteoppholdsareal.. 26.09.2019

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2021-2032, ikrafttredelse 24.03.2021. 657 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Bolig.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan HØYDEN (ID 442), som er under arbeid med status som planforslag.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at leiligheten kan leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandandsrapport
Kommunale opplysninger og reguleringsplaner
Egenerklæring
Informasjon forretningsfører
Vedtekter og ordensregler
Seksjoneringsbegjæring

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Aktiv Treff

3 000 Digital annonsering Moss avis

5 000 Foto

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 995 Opplysninger fra forretningsfører (Vansjø BBL

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

6 000 Visninger/overtakelse totalt

5 995 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 128 695

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Baard Janitz

Eiendomsmegler

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler MNEF

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

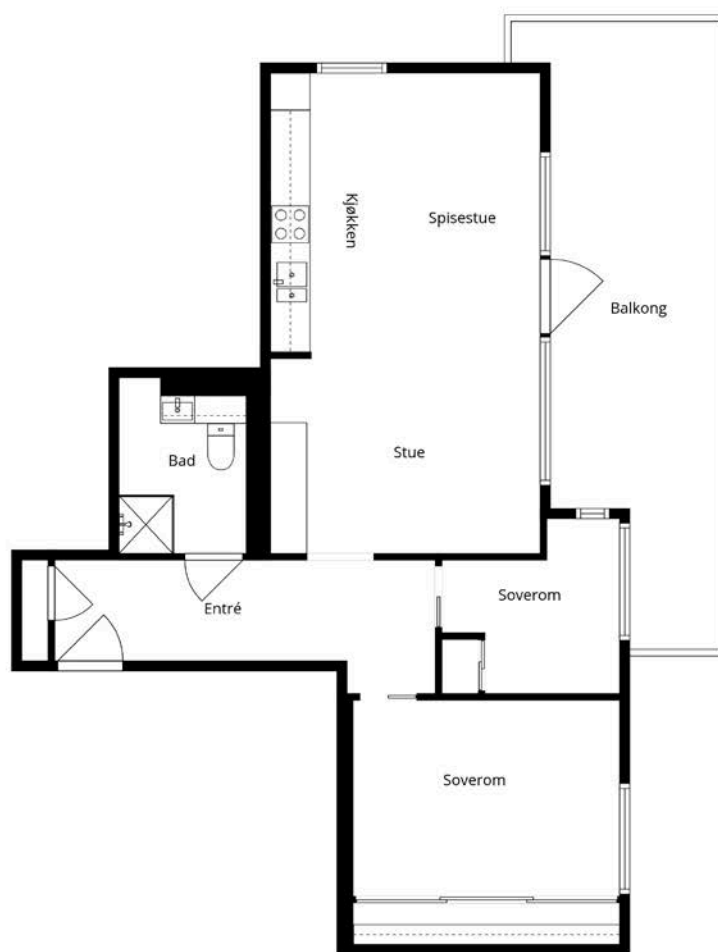
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

23.03.2026































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rosenvinges vei 16 , 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 2935, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 10021-1849

Eiendomsverdi ref nr: YW1605

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Vertitas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopppdrag av ulike karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje med felles adkomst fra 1. etasje via heis og trapp. Utgang fra stue/kjøkken til veranda.

Det er påvist at bod i kjeller nr. 205 medfølger leiligheten.

Leiligheten har normal slitasje etter bruk på overflater med noe merker og hakk.

Det er noe avvik på fall/høyde på terskel ved dør i våtrom.

For ytterligere opplysninger må alle bygningsdeler i denne rapport leses nøye.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasader i pussystem og felter med trepanel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig screens lite vindu kjøkken og store vinduer soverom

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre

.

Veranda med betongkonstruksjon med løst tregulv, rekkverk i metall og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og mur.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen formpressede dører, flere som skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, denne dokumentasjonen legges til grunn for vurderingen og ansees som dokumentasjon for at uavhengig kontroll foreligger. Imidlertid bemerkes at det på større prosjekter ikke nødvendigvis ikke foreligger kontroll for alle våtrom.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang under vannskap.

Det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i svill da det er benyttet stålsprofiler i vegger.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som

ikke viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk en referansenivået for rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Anlegget i slike bygninger er ofte i kombinert plast og soil fra byggeår. Soli (jern) benyttes ofte på slike bygninger for deler av anlegget på grunn av brann og lyd.

Boligen har balansert ventilasjon.

Bygningen har felles varmesentral.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Fordeling vannbåren varme er plassert i skap sammen med rør i rør for fordeling av forbruksvann. Skapet har avrenning inn i våtrom.

Sikringsskap plassert inne i leiligheten.

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

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger med ferdigattest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

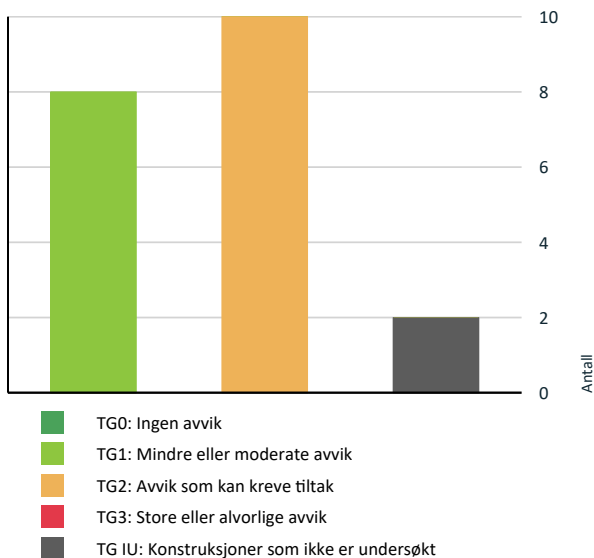
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Fuktskader på foring i kjøkken.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Avrenning på betongdekke er uten inspeksjonsmulighet og har ingen mulighet for vedlikehold uten demontering.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Løs list i gulv mellom entre og stue/kjøkken, sprekk i vegg ende på kjøkken yttervegg.
Normal slitasje med hull, sprekker og bruksslitasje for alder.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er skader på dørbled til badetrom

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er noe støy på anlegg.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Kurser er ikke merket.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på løsning av tettesjikt ved terskel, høydeforskjell mellom topp sluk og topp fliser ved terskel er 26 mm.

Det er ikke synlig etablert oppkant 15 mm over fliser og gulv utenfor dusj har ikke fall 1:100.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Fuktskader på innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2018

Anvendelse**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Det er ikke utført vedlikehold siden byggeår. Naturlig vedlikehold som overflatebehandling påregnes.

Kommentar

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasader i pussystem og felter med trepanel.

Det er synlig at det er lufting bak fasaden med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Bilte av underside fasade ved terreng.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig screens lite vindu kjøkken og store vinduer soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader på foring i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Utføre lokal utbedring med sliping, sparkling og maling. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Betongkonstruksjon med løst tregulv, rekkverk i metall og glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avrenning på betongdekke er uten inspeksjonsmulighet og har ingen mulighet for vedlikehold uten demontering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Område under tregulv er ikke tilgjengelig og det er fare for at avrenningen på et tidspunkt vil kunne bli tett. Når dette skjer vil vann renne over kanten og ned utenfor veranda. Det bør etableres løsning slik at renne under gulv kan vedlikeholdes og holdes ren.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs list i gulv mellom entre og stue/kjøkken, sprekk i vegg ende på kjøkken yttervegg.

Normal slitasje med hull, sprekker og bruksslitasje for alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehold med overflater om ønskelig.

Sprekker kommet normalt som et resultat av en setning som ofte kommer de første årene etter byggeår. Det er opplyst at det er kjent at det har vært noe utfordringer med dette. Det er ikke kjent om sprekken er stabil, utbedringer kan utføres men det er en risiko for at dette vil kunne oppstå igjen.



Glippe list gulv mellom entre og stue/kjøkken.



Sprekk i vegg kjøkken



Halkk i gulv stort soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Avvik entre/gang 9 mm i hele rommet. Høyeste punkt høyre side dør til ventilasjon, laveste punkt venstre side dør stort soverom. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik stue/kjøkken 11 mm i hele rommet. Laveste punkt ved terrassedør og midt i rommet, høyeste punkt i ytterhjørne på leilighet. Avvik innenfor 2 meter 3 mm.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede dører, flere som skyvedører.

Vurdering av avvik:

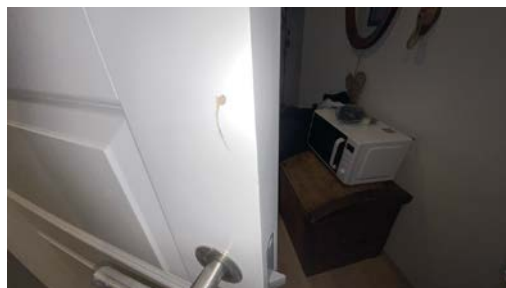
- Det er avvik:

Det er skader på dørblad til baderom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av skade utføres som utskifting av dørblad.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på løsning av tettesjikt ved terskel, høydeforskjell mellom topp sluk og topp fliser ved terskel er 26 mm. Det er ikke synlig etablert oppkant 15 mm over fliser og gulv utenfor dusj har ikke fall 1:100.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

Utføre lokal etablering med oppkant av tettesjikt ved dør min 15 mm over topp gulvflis ved dør. Konsekvens av manglende tiltak er fare for at det renner vann ut av rommet i en lekkasjesituasjon.



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, denne dokumentasjonen legges til grunn for vurderingen og ansees som dokumentasjon for at uavhengig kontroll foreligger. Imidlertid bemerkes at det på større prosjekter ikke nødvendigvis ikke foreligger kontroll for alle våtrom.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Andre tiltak:

Utbedring utføres som utskiftning, tiltak kan utføres slik at utvikling kan begrenses.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang under vannskap.

Det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i svill da det er benyttet stålprofiler i vegger.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som ikke viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk en referansenivået for rommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er noe bruksmerker på overflater



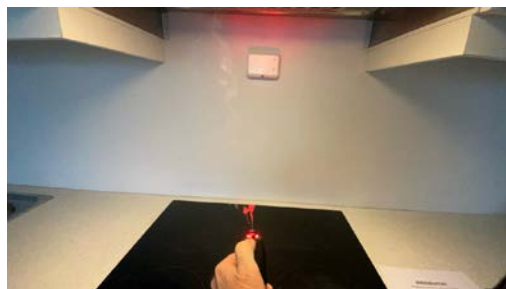
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget i slike bygninger er ofte i kombinert plast og soil fra byggeår. Soli (jern) benyttes ofte på slike bygninger for deler av anlegget på grunn av brann og lyd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe støy på anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ulyd på anlegget kan indikere at det vil bli behov for påkostninger, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir nødvendig.

Tilstandsrapport



Varmesentral

Beskrivelse

Bygningen har felles varmesentral

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Fordeling vannbåren varme er plassert i skap sammen med rør i rør for fordeling av forbruksvann. Skapet har avrenning inn i våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utarbeides oversikt over de ulike kursene.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap plassert inne i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det foreligger samsvarserklæring for anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El anlegg i vannskap har en uheldig plassering. El-punkt burde vært plassert øverst i skap slik at det var mindre utsatt i en lekkasjesituasjon.



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger med ferdigattest.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

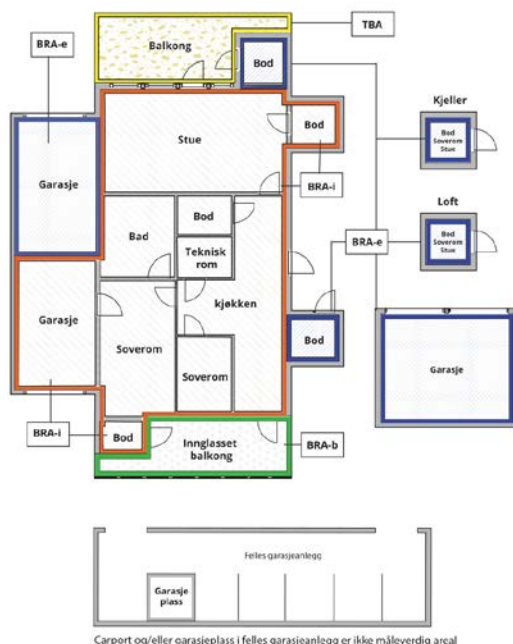
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	19
Kjeller		6		6	
SUM	67	6			19
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger ikke

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2935		10	561 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rosenvinges vei 16							
Hjemmelshaver							
Zimmermann Marit Helene (død)							
Eierandel				Forretningsfører			
68 / 2271				Vansjø BBL			
Felles formue							
Kr. 49 138 31.12.2025							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus. I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten er bebygd i sin helhet.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 4.275,-.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.03.2026		Fremvist		Nei
VBBL	06.03.2026	Meglerbrev	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	
2	16.03.2026	Endret tekst gjelder filter på ventilasjon
3	19.03.2026	
4	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mona Zimmermann Fishbain

Gro Zimmermann

Boligen

Rosenvinges Vei 16
1523 Moss

3103-2/2935/0/10

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen kjennskap til feil eller mangler



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Rosenvinges vei 16, 1523 MOSS

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271896

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300674502

Gårdsnummer

2

Bruksnummer

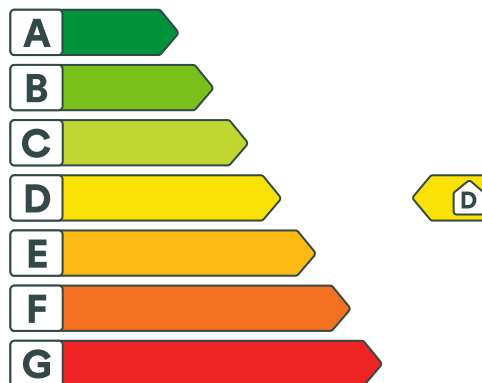
2935

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0205



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

9

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

159,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

163,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 949 kWh



Rosenvinges vei 16, 1523 MOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rosenvinges vei 16, 1523 MOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602331678

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383476	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916907281	ROSENVINGE PARK FELT 1 AS		Postboks 90, 1713 GRALUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0104	2	2935

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	2	2935	0	1	40 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	2	46 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	3	69 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	4	51 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	5	58 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	6	51 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	7	50 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	8	69 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	9	46 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	10	68 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	11	51 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	12	50 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	13	94 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	14	93 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	15	51 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	16	57 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	17	85 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	18	93 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	19	51 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei

27.04.2018 08.42

Side 1 av 2



Doknr: 715031 Tinglyst: 02.05.2018
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sammebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0104	2	2935	0	20	50 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	21	93 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	22	93 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	23	108 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	24	98 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	25	82 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	26	108 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	27	97 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	28	81 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	29	108 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	30	98 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	2	2935	0	31	82 / 2271	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

27.04.2018 08.42

Side 2 av 2

Ref. 1000

Søknad om seksjonering

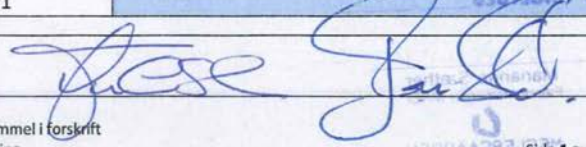
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	Postboks 175, 1501 Moss	S. Skoglund

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rosenvinge Park Felt 1 AS	916907281	post@betongbygg.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
co/ AS Betongbygg, Pb 90	1712	Grålum	69102160

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0104	Moss	2	2935	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916907281	Rosenvinge Park Felt 1 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	40		13	B	94		25	B	82		37			
2	B	46		14	B	93		26	B	108		38			
3	B	69		15	B	51		27	B	97		39			
4	B	51		16	B	57		28	B	81		40			
5	B	58		17	B	85		29	B	108		41			
6	B	51		18	B	93		30	B	98		42			
7	B	50		19	B	51		31	B	82		43			
8	B	69		20	B	50		32				44			
9	B	46		21	B	93		33				45			
10	B	68		22	B	93		34				46			
11	B	51		23	B	108		35				47			
12	B	50		24	B	98		36				48			
Sum tellere: 2271				Nevner = 2271											

Dato	Innsenderens underskrift
19.03.18	

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

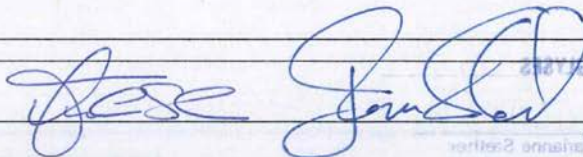
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

19.03.18

Innsenderens underskrift



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

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Arne Chr. Skard
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Jon S. Storli
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0104	Kommunens navn Moss	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 2935	Festenr.
Dato 3/4-18	Underskrift S. Skoglund	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		

Dato 19.03.18	Innsenderens underskrift
------------------	--------------------------

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

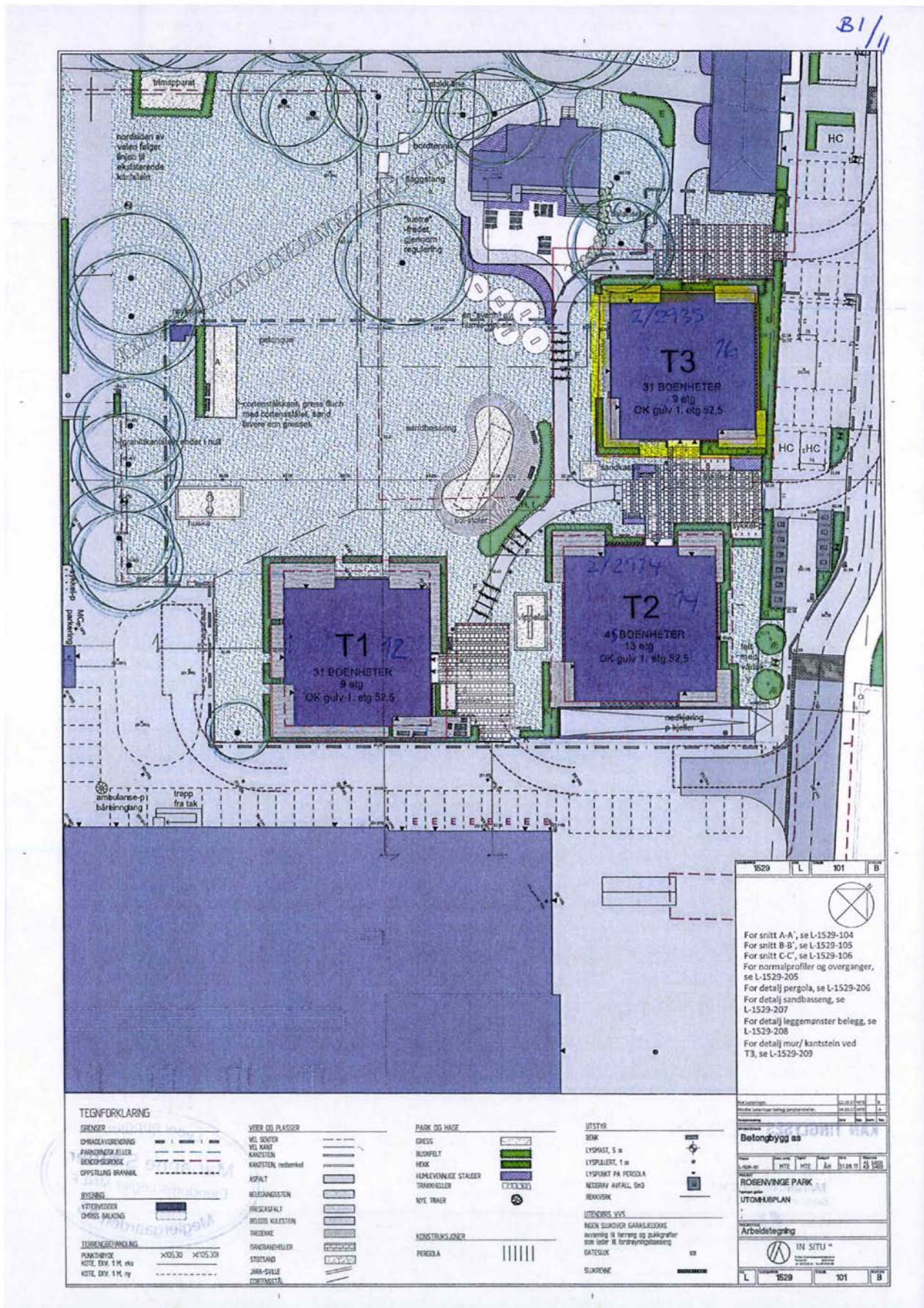
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
19.03.18															

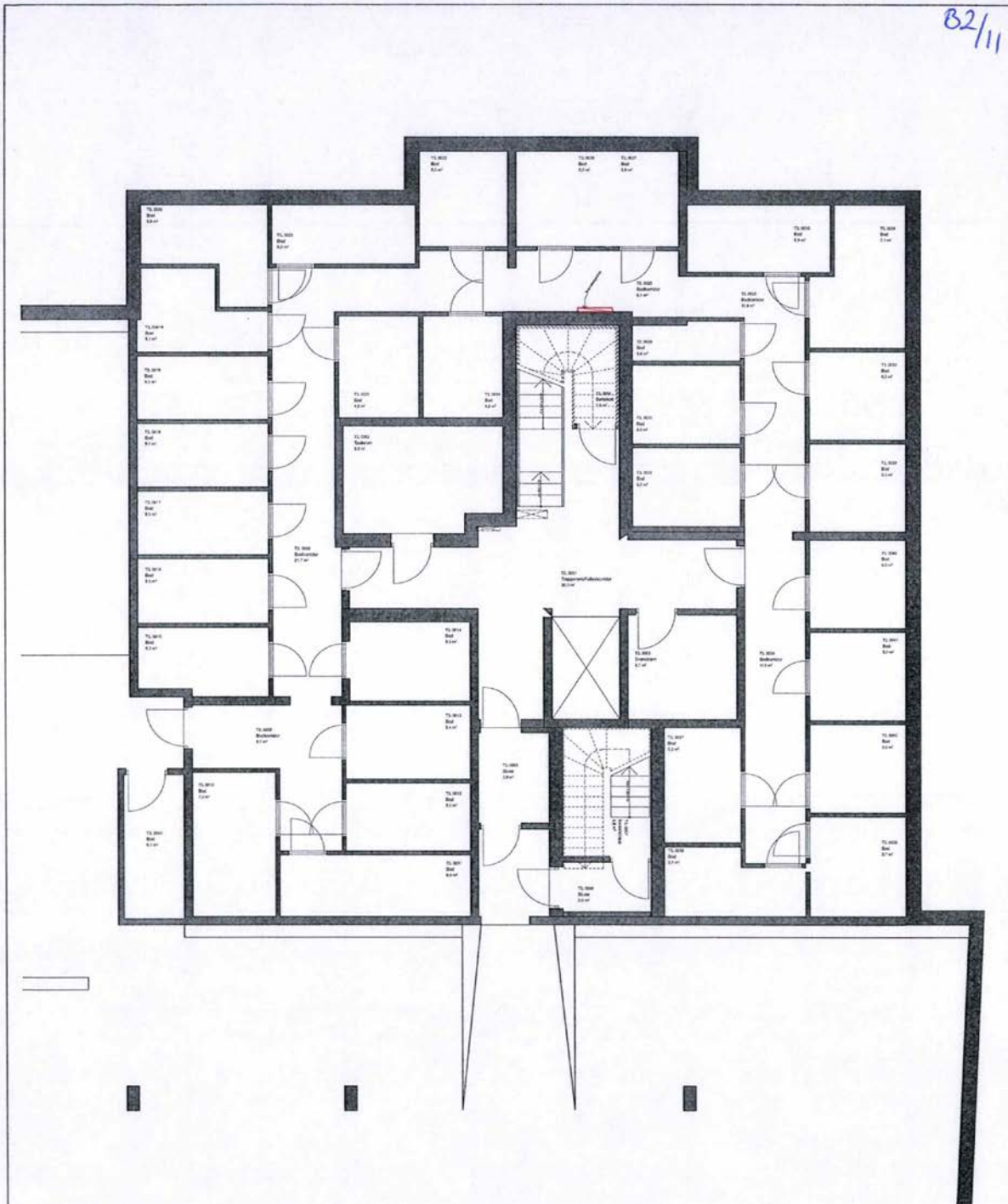
RETT KOPİ BEVITNES

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

Måttinnsett

Side 4 av 4





SEKSJONERINGSTEGNINGER

ROSENVINGE PARK BYGGETRINN 1

Adresse:
Rosenvinges vei 16 G.NR 2 / B.NR 2935

Byggherre: AS Betongbygg
Ringtunveien 8
1713 Grålum

Enata Eiendom AS
Billingstadsletta 83
1396 Billingstad

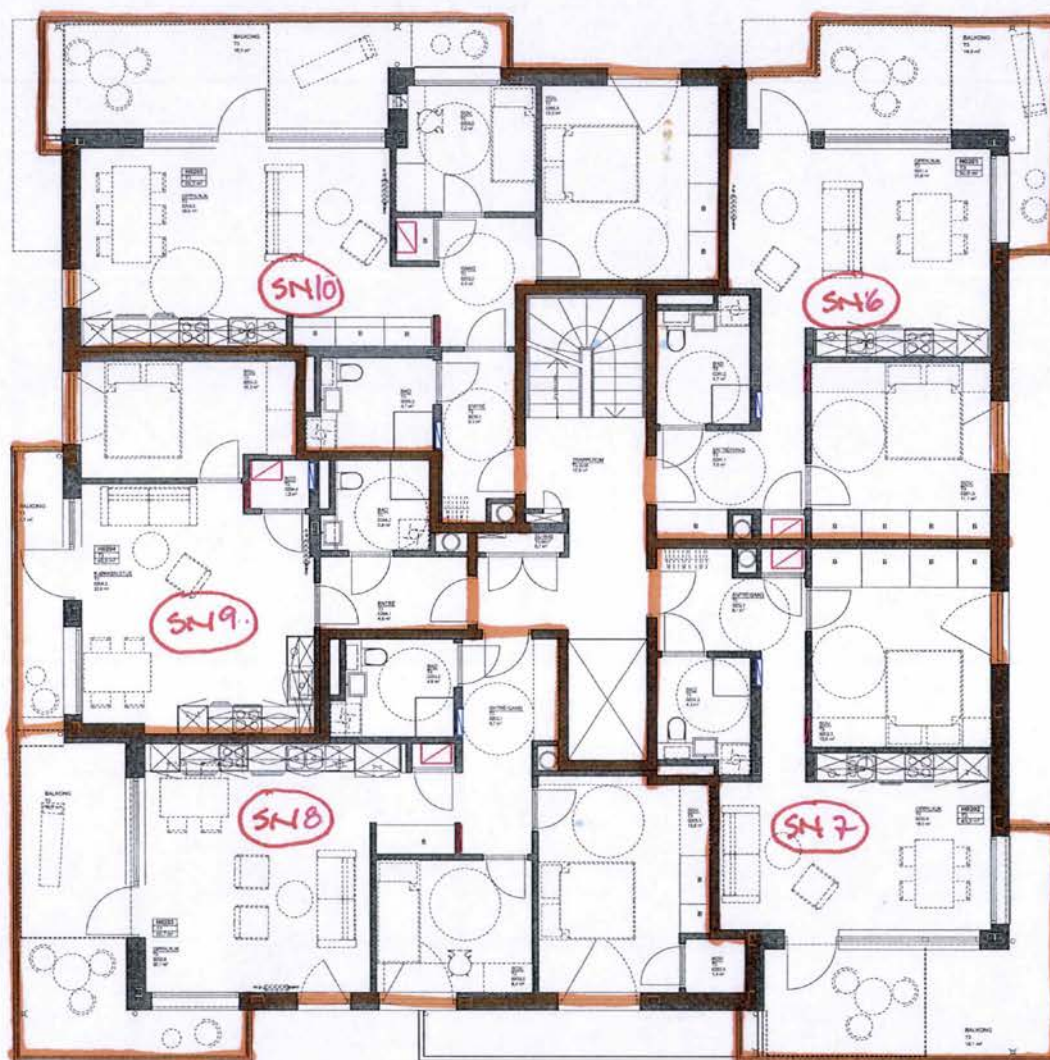
T3 - U. etasje



JAN/EN ARKITEKTER AV

DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF.: 69 24 14 40 FAX.: 69 24 14 41

1. UTS.	REV.	MAL	ARK-STR.	PROS.J.NR. ARK	TEGN.NR	REV.
SIGN. SSH	KONTR. JFI	1:125	A3	115600	84-300	01 - UA



SEKSJONERINGSTEGNINGER

ROSENVINGE PARK BYGGETRINN 1

Adresse: Rosenvinges vei 16 G.NR 2 / B.NR 2935

T3 - 2. etasje

Byggherre: AS Betongbygg
Ringtunveien 8
1713 Grålum

Enata Eiendom AS
Billingstadsletta 83
1396 Billingstad



JANSEN ARKITEKTER AS

DRONNINGENSGT. 50 1550 MOSS
TLF.: 69 24 14 40 FAX.: 69 24 14 41

1. UTS.	REV.	MAL	1:125	ARK-STR.	PROSJEKT. ARK	TEGN.NR	REV.
SIGN: SSH	KONTR	JFJ		A3	115600	84-302	



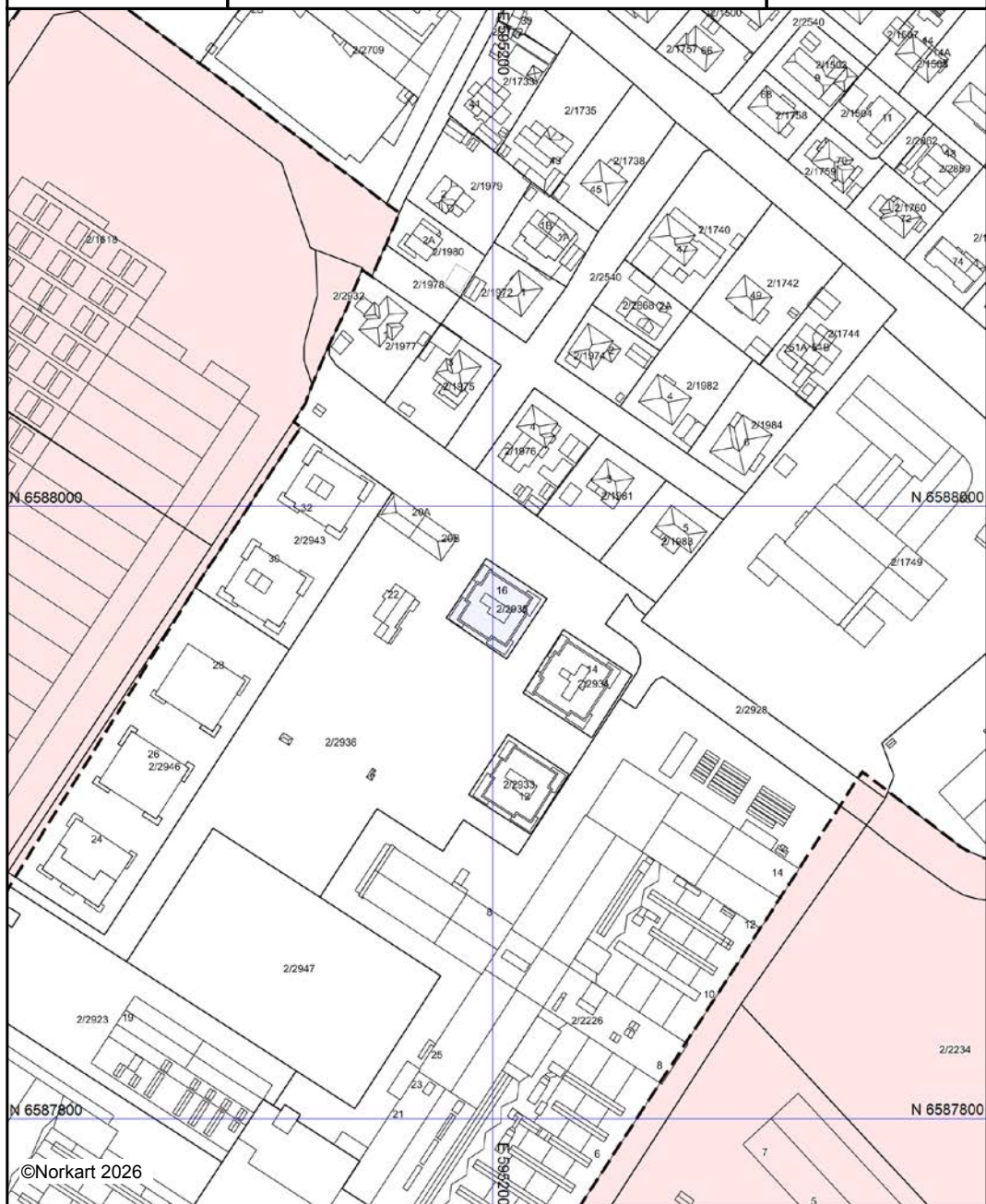
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/2935/0/10
Adresse: Rosenvinges vei 16
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

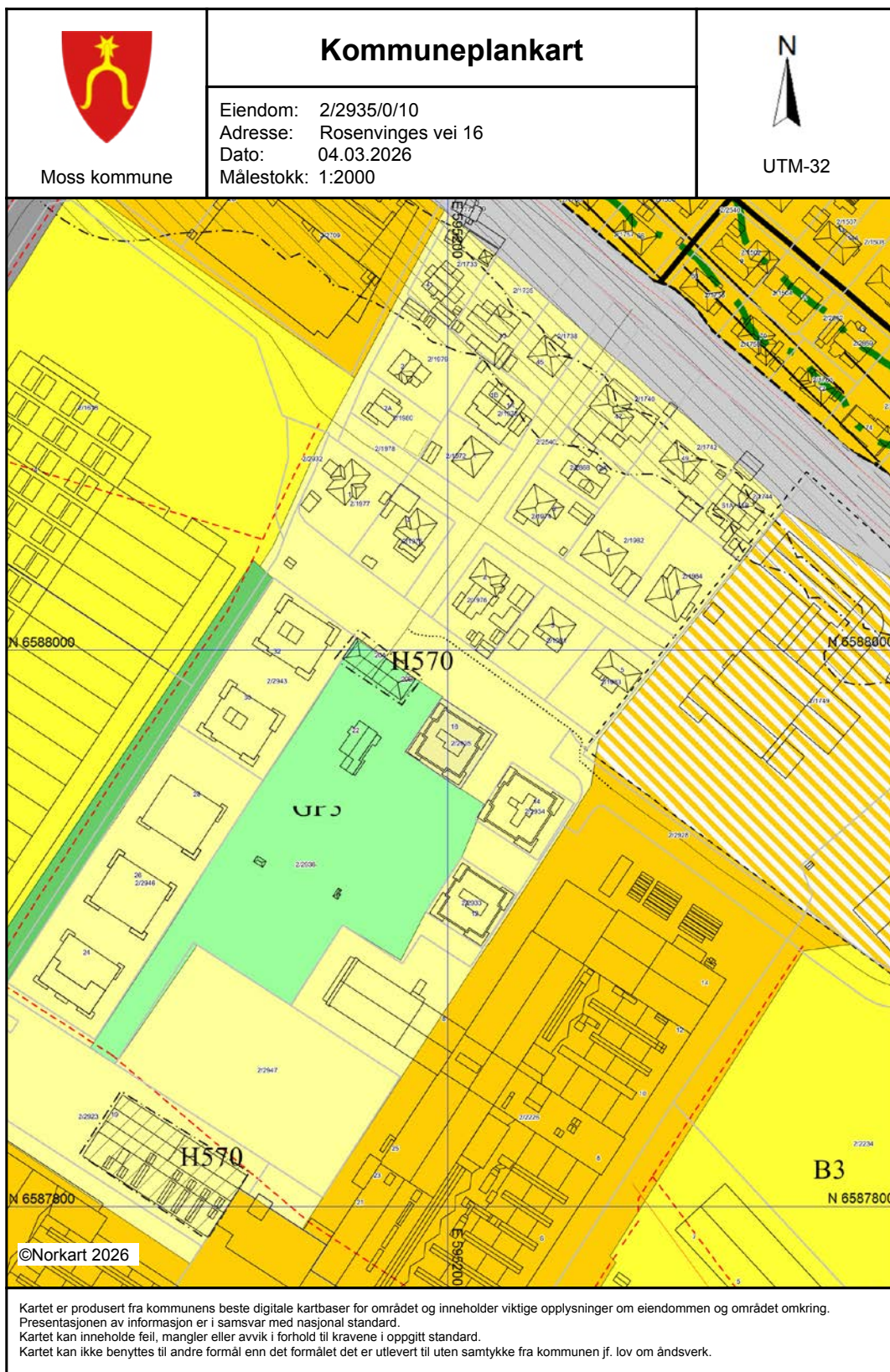


UTM-32



©Norkart 2026

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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Blå/grønnstruktur - fremtidig
	Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Kollektivtrase - fremtidig
	Abc Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

	Veg - nåværende
--	-----------------

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

	Bestemmelseområde
--	-------------------

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Jernbanetunnel - fremtidig



Aktiv Moss AS

Deres ref.: 1114260024

Vår ref.: 154/10

Moss 6/3-26

**VEDR.: ROSENVINGES VEI 16 H0205 I ROSENVINGE TÅRN 3 BOLIGSAMEIE I
MOSS KOMMUNE
ORG.NR. 920 915 094
SEKSJON NR. 10
HJEMMELSHAVERE: MARIT ZIMMERMANN**

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register. Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap. Polisnr: 87850638 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 4.275,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.710,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 49.138,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 6/3 kr 0,-.

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. **Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem. Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Ellen Marie Thoresen

Epost styret: rosenvingetarn3.bs@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Nabolagsprofil

Rosenvinges vei 16 - Nabolaget Øre - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tribunen Rabekkgata Linje 24	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	5 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	6 min 2.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Lilleeng Helsepark	2 min
Brennes Auto Moss	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

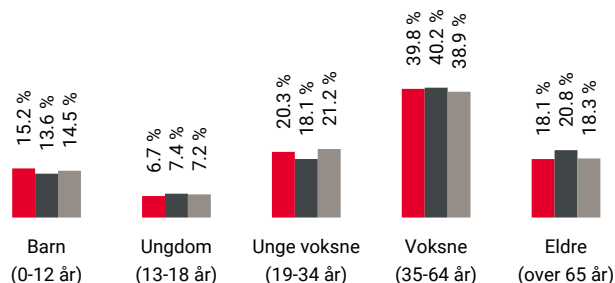
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 0.6 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	10 min 0.9 km
Melløsparken barnehage (1-5 år) 85 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Melløs PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Høyden	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



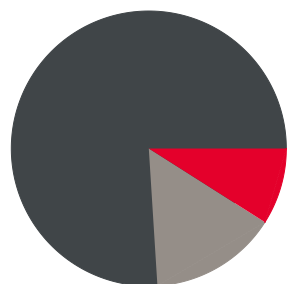
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

	Melløs stadion Fotball, friidrett	5 min 0.4 km
	Buen kristne Skole - Nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 0.6 km
	Actic Moss	6 min
	Toppform fitness	9 min

Boligmasse



9% enebolig
76% blokk
15% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

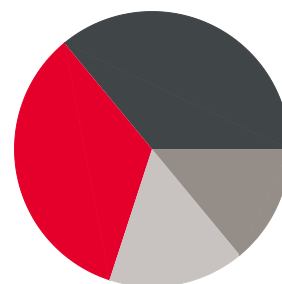
8 min



Boots apotek Lilleeng Helsepark

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
36% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



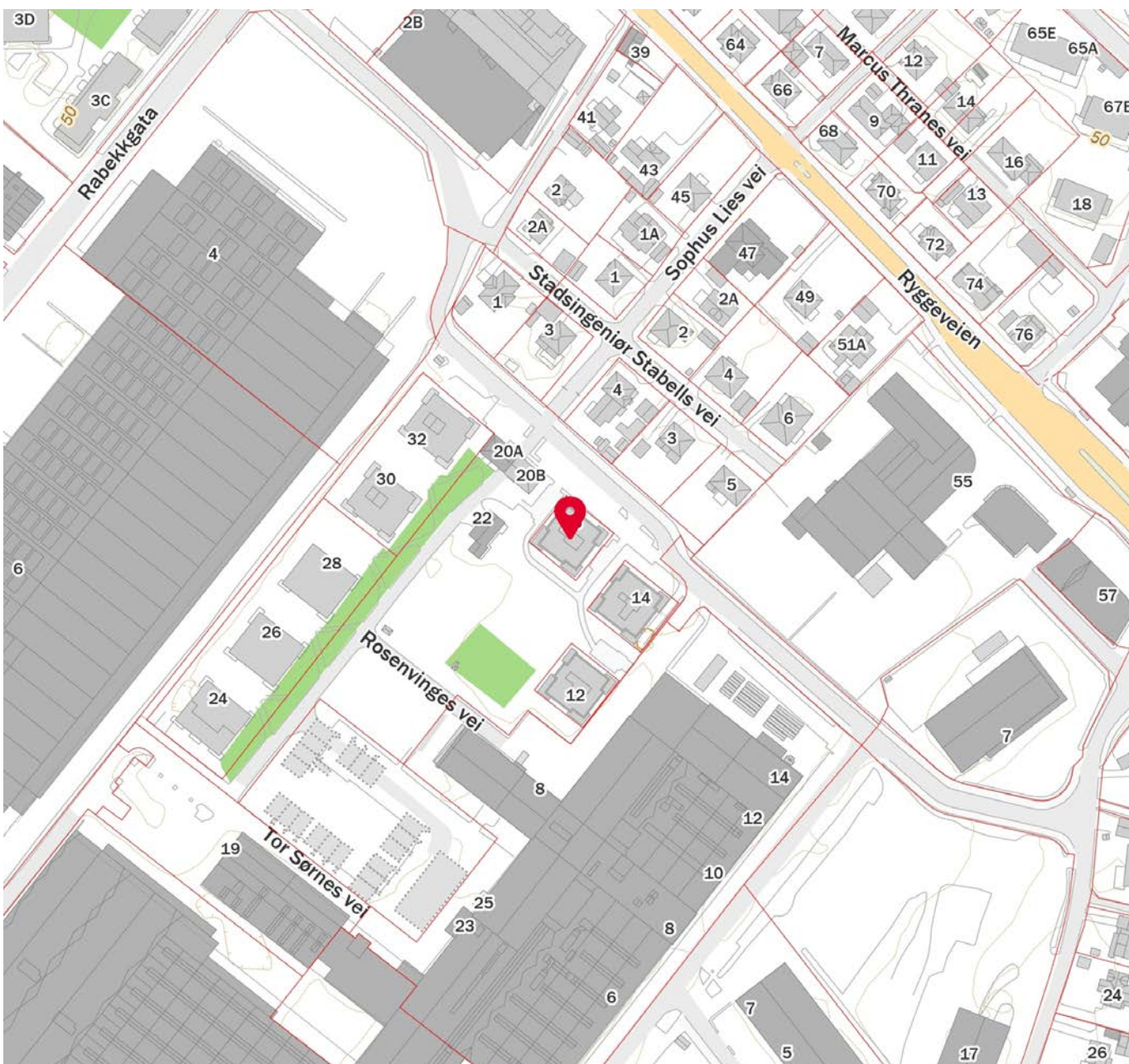
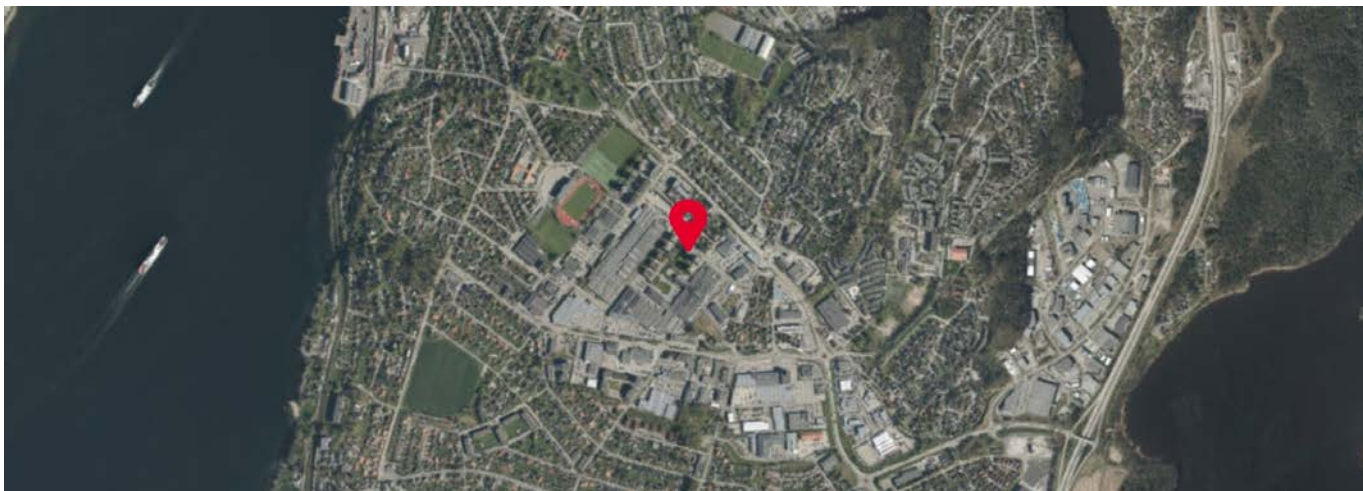
0%

45%

Øre
Moss
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rosenvinges vei 16
1523 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz

Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre