



aktiv.

Rosenli 17, 4015 STAVANGER

**Rosenli - Flott lys leilighet med to
soverom og fantastisk utsikt.
Parkering.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 87 576,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 087 372,-
Felleskostn.: Kr 4 382,-
Selger: Bente Pihl Ostnes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 76/87 kvm
Tomtstr.: 29856 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 674
Andelsnr.: 150
Oppdragsnr.: 1413260011

Rosenli - Flott lys leilighet med to soverom og fantastisk utsikt. Parkering.

Flott leilighet i 14. etasje i grønne omgivelse med kort vei til strand og tursti langs sjøen. Sentral beliggenhet i forhold til sentrum.

- 2 soverom
- store vindusflater
- spennende planløsning
- balkong
- fantastisk utsikt
- parkering på felles areal
- elbillading
- gode bussforbindelser
- gjesterom som kan leies
- selskapslokalet for utleie for beboere og andre
- sykkelparkering
- mulighet for å vaske bilen på vaskeplassen ved siden av redskapshuset



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	172
Budskjema	180

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 87 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm

14. etasje

BRA-i: 76 kvm

BRA-b: 9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29856 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte/opparbeidet internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et idyllisk området i grønne omgivelser og med umiddelbar nærhet til sjøen.

Her man gåavstand til sentrum, strand og flott tursti som går langs sjøen. Gode busforbindelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, blokk og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Emmaus barnehage (1-5 år)

Lervig Brygge barnehage (1-5 år)

Ramsvigskogen barnehage (1-5 år)

Skole

Nylund skole (1-7 kl.) 626 elever, 29 klasser

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 24 klasser

St. Svithun skole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser

Godalen videregående skole 26 850 elever, 55 klasser

Bergeland videregående skole 700 elever

Fritid

Rosenli balløkke. Ballspill

Midjord idrettspark. Fotball, friidrett

Storhaug Treningssenter (STS)

SATS Storhaug

Skolekrets

Lervig skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Rosenli. Linje 4

Tog: Paradis stasjon. Linje L5

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5

Fly: Stavanger Sola

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon.

Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av

konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Informasjon er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 24.02.26.

Innhold

14. etasje: Entrè, toalettrom, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.

Ekstern bod

Standard

Dette er en flott lys og romslig leilighet med spennende planløsning.

Informasjonen under er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Alexander Tønnessen datert 24.02.2026.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malt betong. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen.

Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Innvendig har boligen finèrdører.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan

også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert.

Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer mot innglasset balkong er av eldre dato og bærer preg av noe alders slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ettersom disse står «beskyttet» av innglassing på balkong.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten har stedvis (spesielt i stue) høydeforskjell i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, evt bytte til en annen type parkett/gulv.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom

14.etasje-bad-Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fliser er lagt over ett eldre/originalt gulv. Sluk er av typen støpejern. Det er ikke mulig å få til en tett overgang mellom denne typen sluk og nye membran produkter.

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet

ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV-pakke inkl i felleskostnadene - internett-pakke betales for i tillegg pr mnd. Leveranse av TV og bredbånd fra Telenor.

Parkering

Flytende plasser på fellesareal. Beboerne i Rosenli 15 og 17 parkerer på den store parkeringsplassen.

Solforhold

Sørøst vendt balkong.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring , polisenummer 93480740

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

87 576 (Andel av fellesgjeld)

4 077 576 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 087 372 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 096 272 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 099 072 (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 felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 937 477 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 749 906 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2024.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Fellesutgifter 4 223,-

Tilleggsytelser: Internett 159,-

Styrehonorar, lønn etc.

Avskrivninger

Forretningsførerhonorar

Tilleggstjenester forretningsfører

Revisjonshonorar

Vaktmestertjenester

Drift og vedlikehold

TV og/eller internett

Renovering

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/strøm

Kontingent Boligbyggelag

Administrasjonskostnader

Styret vil innhente flere tilbud på utskifting av innglassing og maling av blokkene. Det bør i den forbindelse påregnes en økning i andel fellesgjeld og felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 382

Andel Fellesgjeld

Kr 87 576

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets totale fellesgjeld pr 04.02.26 er på kr 21 325 051,70.

Andel fellesformue

Kr 49 513

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rosenli Borettslaget

Organisasjonsnummer

951412589

Andelsnummer

150

Om borettslaget

Boligselskapets organisasjonsnummer er 951412589.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

- 2 stk 17 etasjes blokker med 2 og 3-roms leil.
 - 2 stk 4 etasjes blokker med 1-5-roms leil.
 - Aktivitetshus
 - Ordensregler
 - Dyrehold ikke tillatt - kan søke styret
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Nedgravd renovasjonsløsning.
 - Utarbeidet vedlikeholdsplan
 - TV-pakke inkl i felleskostnadene - internett-pakke betales for i tillegg pr mnd
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter.
- Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Heis til leilighet.

Inngåtte og løpende avtaler for borettslaget
Tilknyttet Bate som forretningsfører og regnskapsfører
Avtale med Tjensvoll Servicesentral SE om vaktmestertjenester
Strømvakt med Lyse
Leveranse av TV og bredbånd fra Telenor
Skadedyrbekjempelse med Anticimex
Service på heis med Scan Heis
Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens arbeidstid med Avarn, inklusive alarmmottak i heis
Service på brannvernutstyr med Modum Sikkerhetssenter
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg på høyblokkene med Prosec
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg Rosenli 12 med Solland Elektro
Årlig kontroll på lekeplass med Skan-kontroll
Avtale om rengjøring med Grundig Renhold
Avtale med Elite vinduspuss
Avtale om vedlikehold av overvåningskameraer, Viste & Sømme
Leieavtale i Edlandshuset med Norgesbuss for bruk av toaletter
Tre utleiekontrakter av leiligheter, derav to i Edlandshuset og én i Rosenli 15
Utleie av takplass for Direktoratet for Sivil beredskap
Utleie av takplass for TeliaSonera - Basestasjon for mobiltelefon
Utleie av takplass for Ice/Lyse - Basestasjon for mobiltelefon
Forsikringer for bygningsmasse og maskinelt utstyr med Gjensidige

Selskapslokalet: I Rosenli 12, Edlandshuset, har borettslaget selskapslokaler for utleie til beboere og andre.
Gjesterom: I Rosenli 12, Edlandshuset, har borettslaget to gjesterom til utleie for beboerne. De har henholdsvis to og fire sengeplasser.
Bilvask: Ved å betale et depositum på kr. 50.- og en engangsleie på kr. 150.- får du utlevert nøkkel til vaskeplassen ved siden av redskapshuset av vaktmester.
Elbillading: Per dags dato har borettslaget 15 ladepunkt, hvor 9 av disse er smarte ladere og kan lade inntil 32 ampere. I tillegg har beboere med fast parkeringsplass i Digranesveien mulighet til å lade på parkeringsplassen sin. I løpet av 2024 ble det ladet 53 022 kWh fordelt på de 15 laderne og 42 brukere ved utgangen av 2024 (opp fra 37 brukere ved utgangen av 2023).
Sykkelparkering: Beboerne i Rosenli 15 har mulighet for sykkelparkering under altanen på Edlandshuset, og beboerne i Rosenli 17 har eget sykkelskur nedenfor Rosenli 17. Nøkkel fås hos vaktmester for et depositum på kr. 100.-, som fås igjen når nøkkel leveres tilbake.

Styrets planer fremover (hentet fra generalforsamling avholdt 07.04.25.)
De større prosjektene som styret planlegger for neste periode er følgende:
Vurdere behovet for å øke kapasiteten for elbillading

Balkonger & innglassing i høyblokkene
Vurdere oppgradering av dører og vinduer i høyblokkene
Vurdere oppgradering av tilfluktsrommene

Styret vil innhente flere tilbud på utskifting av innglassing og maling av blokkene. Det bør i den forbindelse påregnes en økning i andel fellesgjeld og felleskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16368091662, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 04.02.2026: 21 325 052

Andel av saldo: 87 577

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Pt rente

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styret vil innhente flere tilbud på utskifting av innglassing og maling av blokkene. Det bør i den forbindelse påregnes en økning i andel fellesgjeld og felleskostnader.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er som hovedregel ikke adgang til å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdsgrunner taler for det, og hvis det ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige beboerne, jfr. § 5.11 (4) i Lov om Borettslag.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 674 i Stavanger kommune. Andelsnr. 150 i Rosenli Borettslaget med orgnr. 951412589

Tinglyste heftelser og rettigheter

1969/12270-2/102 23.12.1969 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

*Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 23.08.72. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

1. En del flikkearbeid

2. Branndører skal utføres selvlukkende
 3. Branndør til sluse i kjelleren må innsettes
 4. Stratbryter for avtrekksvifte for trappehus må ordnes
 5. Sanitæranlegg, vann og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger Ing.vesen.
 6. Tilfluktsrom må settes i fremskriftsmessig stand
 7. Forøvrig må krav i brev av 14.10.1971 etterkommes
- Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført / selger bekrefter at arbeidene er utført (stryk det som ikke passer).

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/ bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

*Det foreligger ferdigattest for sykkelbod datert 20.03.2023.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av dørutsparring av høyblokk datert 11.11.2022.
At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.08.2026.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Ligger under Retningslinjer for Trehusbyen.

*Reguleringsplan

Id 1121

Navn REG.ENDRING FOR DELER AV BETANIA WAISENHUS EIENDOM. RASMUS

RISASGT.13

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10/28/1985 00:00:00

Bestemmelser 1121.pdf

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 400 - Offentlig friområde

Id 2394P

Navn Detaljregulering for felt B1 i plan 2266, Rosendal sykehjem, Emmaus.

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/14/2012 00:00:00

Bestemmelser 2394P bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn GS

Rperealformal 2015 - Gang- og sykkelveg

Id 2266

Navn Reguleringsplan for Rosendal sykehjem, Emmaus. Storhaug bydel.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/14/2010 00:00:00

Bestemmelser 2266 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 410 - Park

Id 865

Navn Sjøen fra Breivik til Hillevågsvannet.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 11/29/1978 00:00:00

Bestemmelser 865.PDF,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Areal 88.15 kvm

Feltnavn

Regform 400 - Offentlig friområde

Areal 0.36 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 0.2 kvm

Feltnavn

Regform 322 - Gangvei

Areal 24377.03 kvm

Feltnavn Rosenli

Regform 110 - Boliger

Areal 0.33 kvm

Feltnavn

Regform 300 - Offentlig trafikkområde

Areal 5390.18 kvm

Feltnavn

Regform 400 - Offentlig friområde

Id 1547

Navn Emmaus-Egeland

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 03/03/1997 00:00:00

Bestemmelser 1547.PDF,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn 9-F2

Regform 410 - Park

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 322 - Gangvei

Areal 0 kvm

Feltnavn 9-F1

Regform 430 - Anlegg for lek

*Kommuneplan

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 5390.3 kvm

Hensynsonenavn H290_7

Kpstoy 290 - Andre støysoner

Areal 24466.81 kvm

Omrnavn B328

Kparealformal Boligbebyggelse

Areal 5389.44 kvm

Omrnavn FRI559

Kparealformal Friområde

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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. 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.

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

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.

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler bistås av

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

11.03.2026

















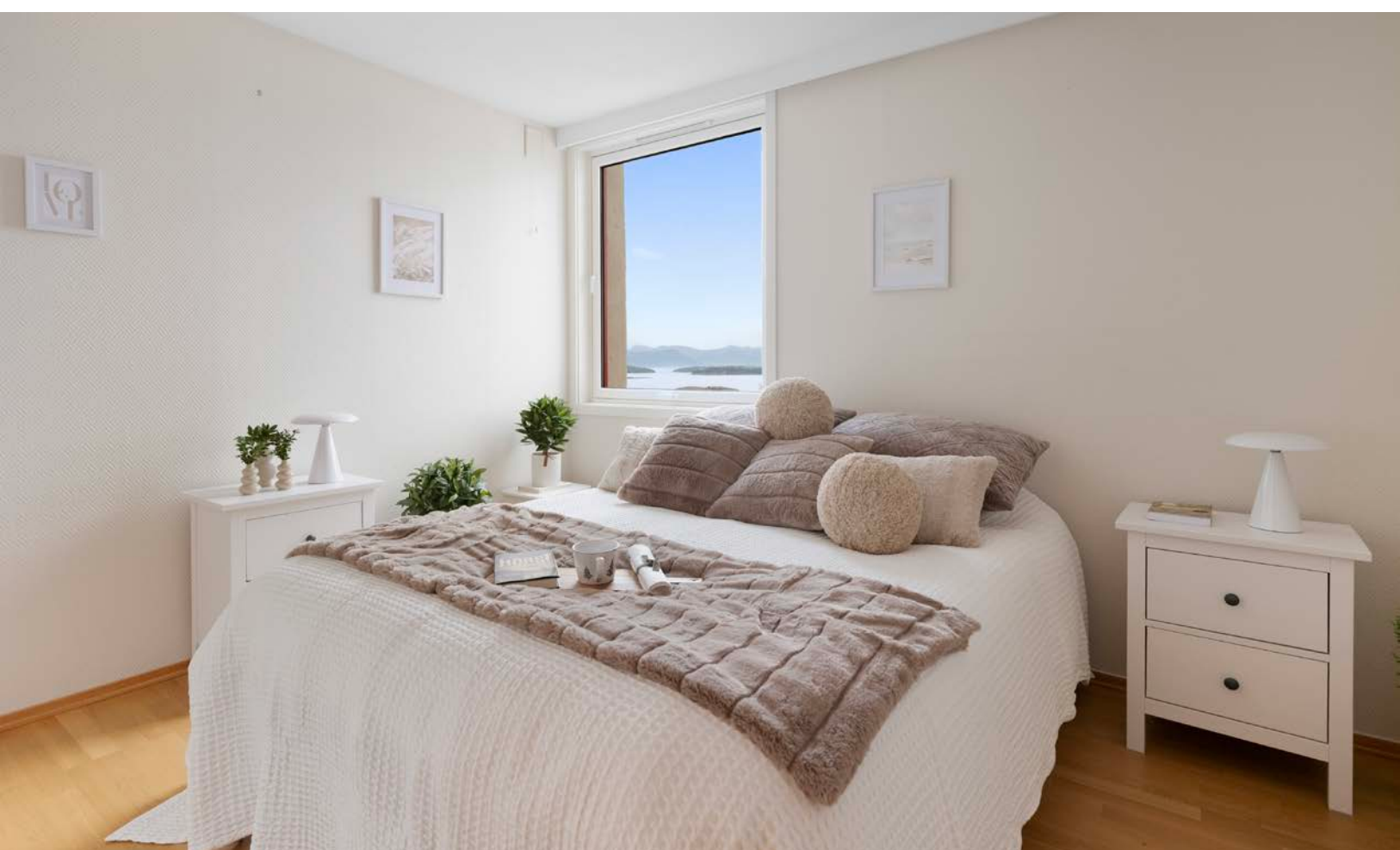










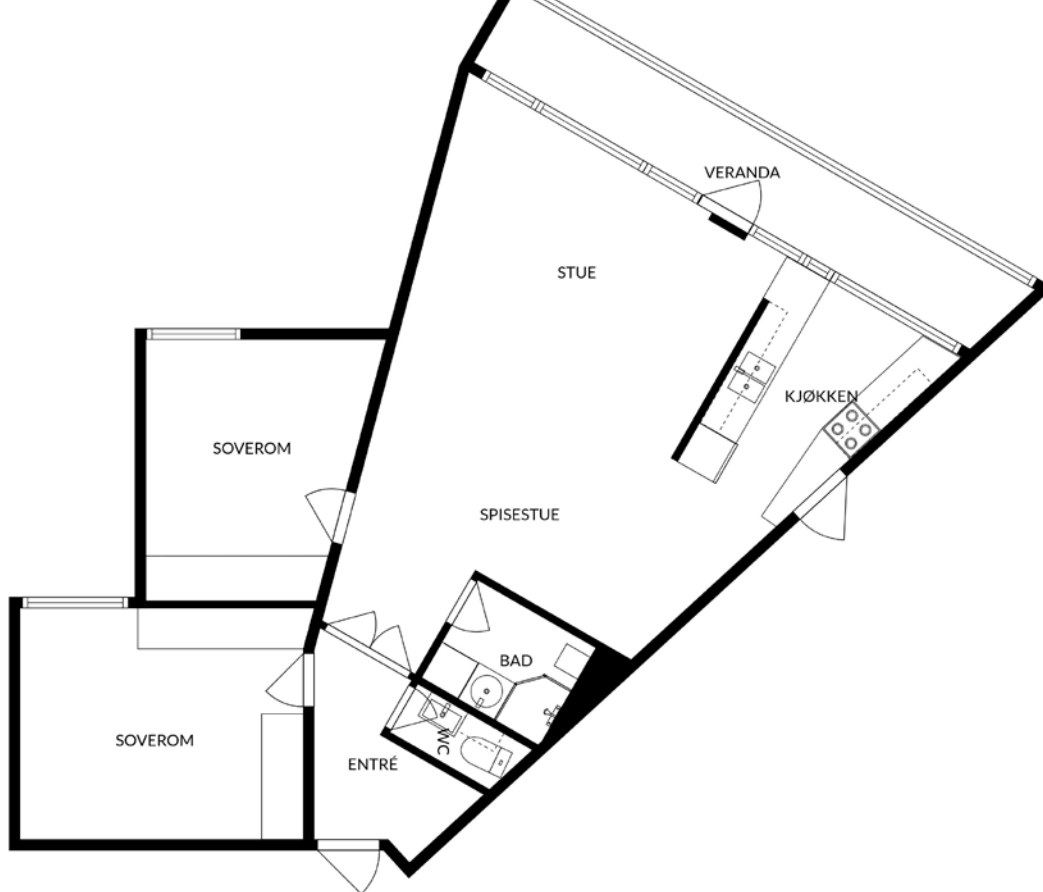








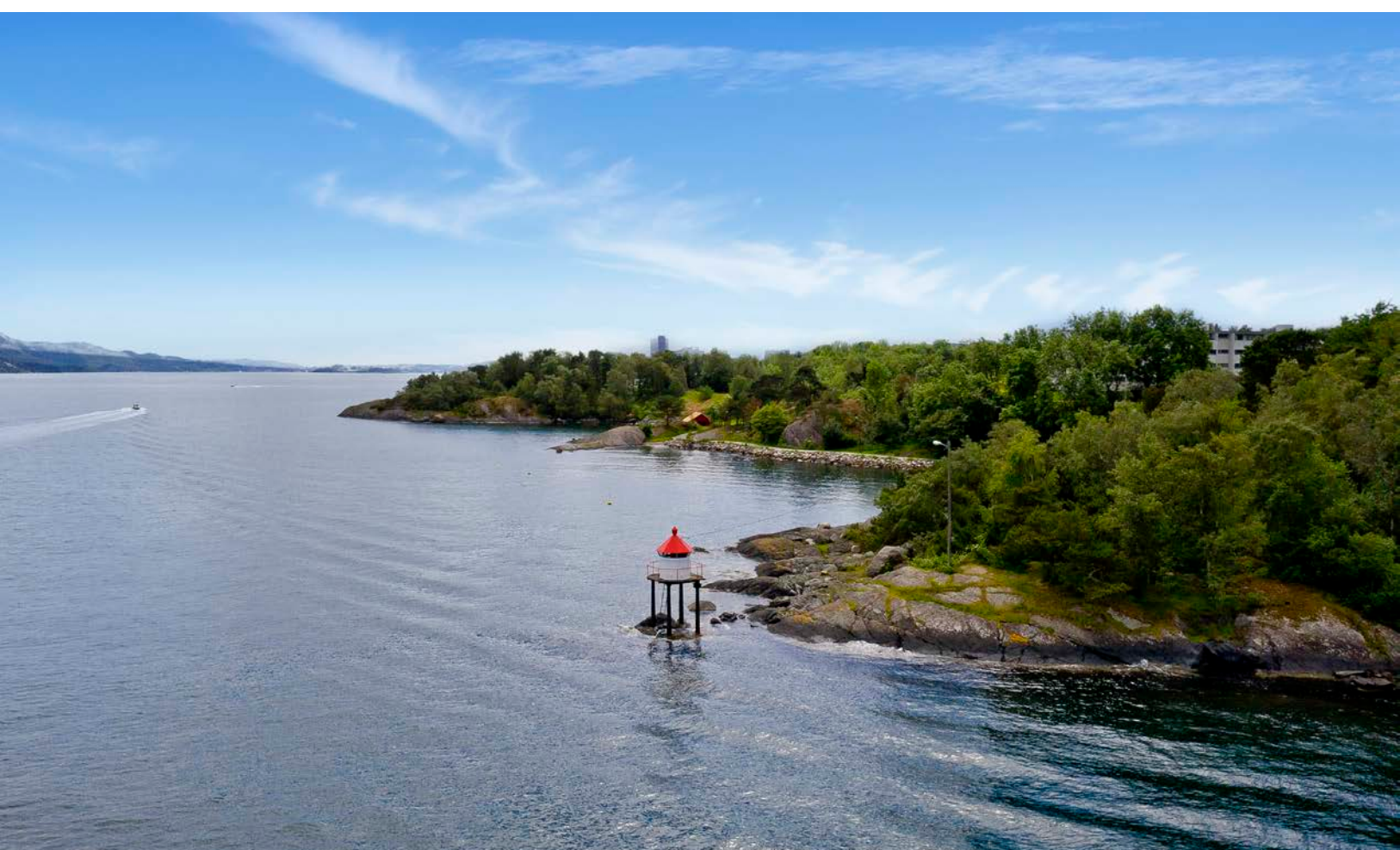


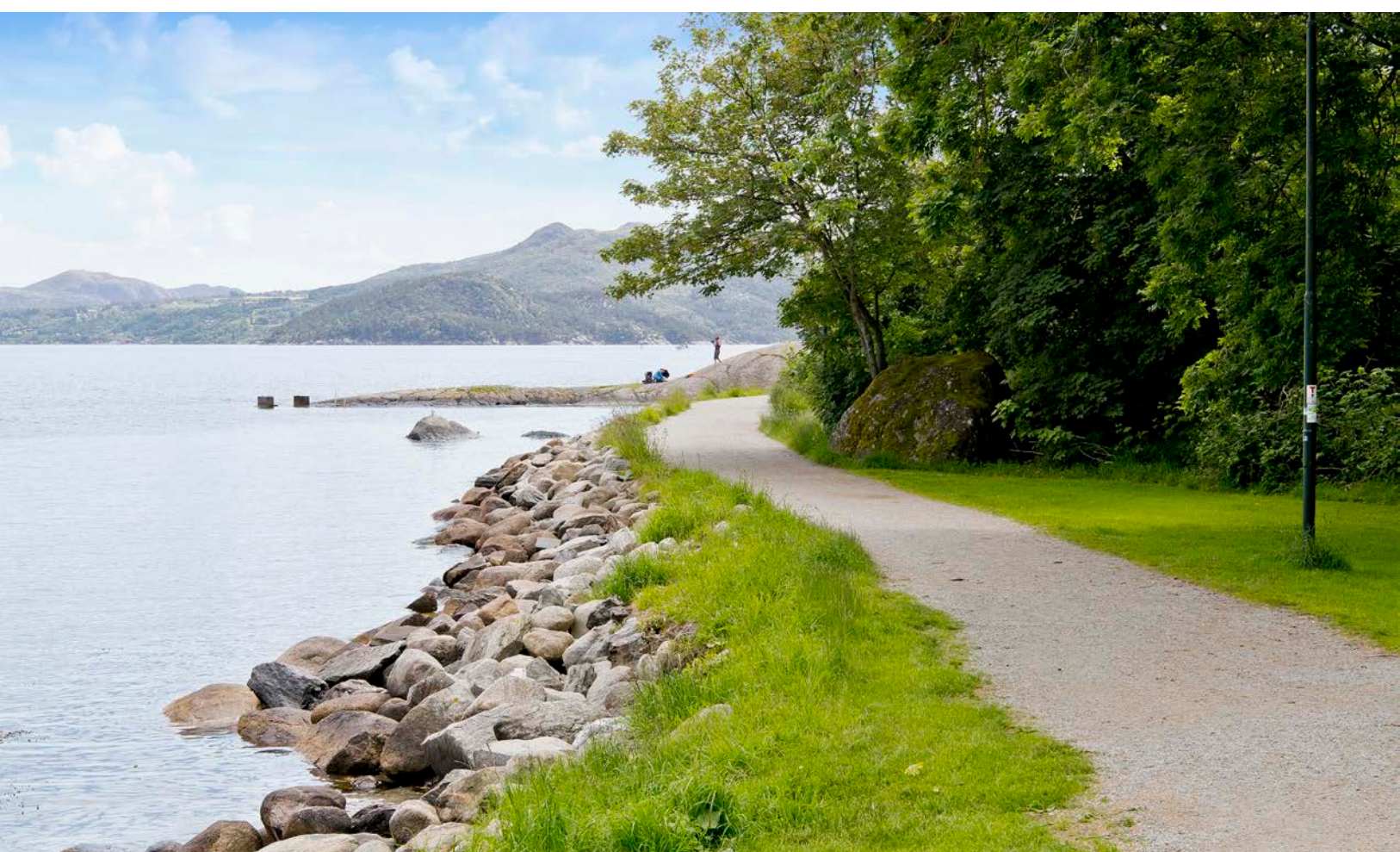


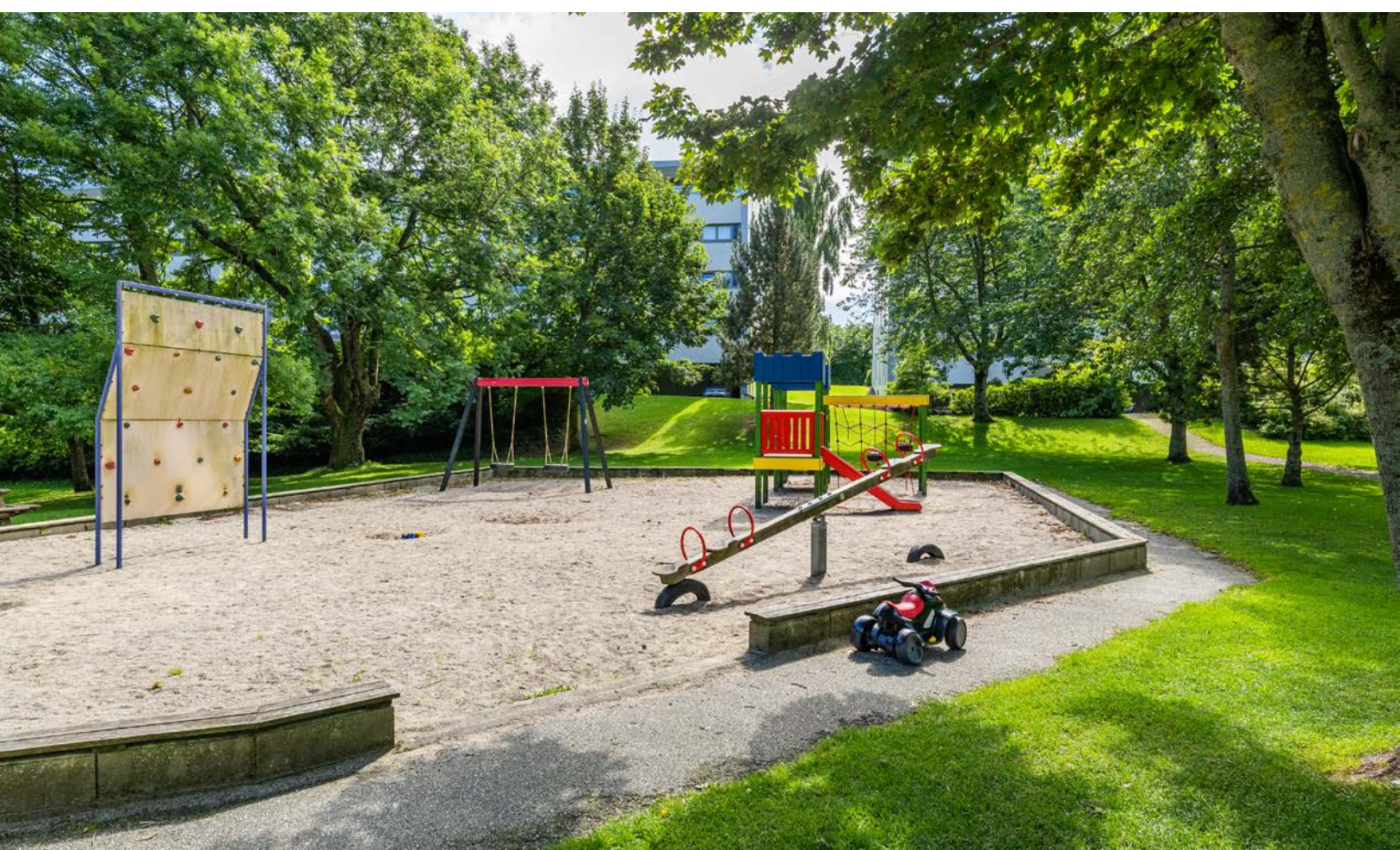














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rosenli 17, 4015 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 674

Andelsnummer 150

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 12301-3637

Referansenummer: WX5585

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

 NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

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

Leiligheten er i normal stand etter alder. Noen av bygningsselementene fra byggeåret har begrenset levetid, og det bør derfor påregnes påkostninger på disse.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte ytterdører i tre. På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten. Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i

alder.

Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

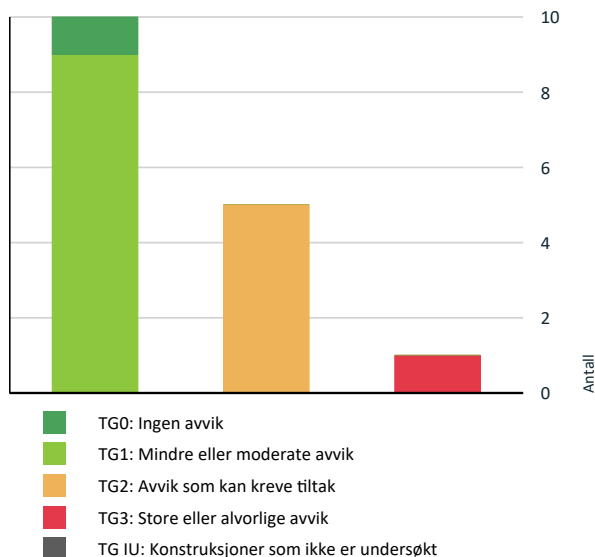
[Gå til side](#)

Leilighet

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

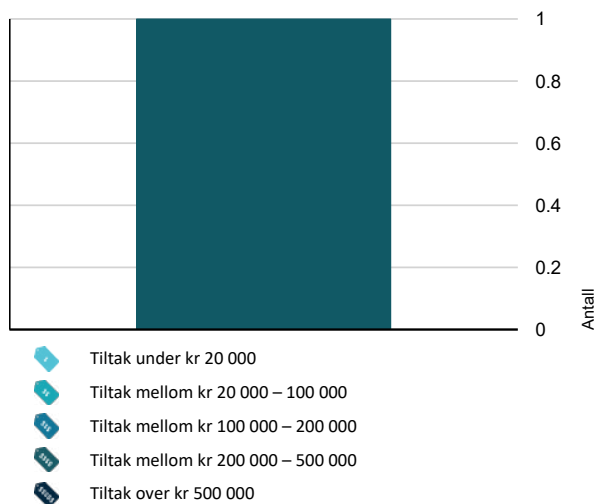
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 14. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer mot innglasset balkong er av eldre dato og bærer preg av noe alders slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ettersom disse står «beskyttet» av innglassing på balkong.

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten har stedvis(spesielt i stue) høydeforskjell i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, evt bytte til en annen type parkett/gulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

14. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser er lagt over ett eldre/originalt gulv. Sluk er av typen støpejern. Det er ikke mulig å få til en tett overgang mellom denne typen sluk og nye membran produkter.

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



14. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

14. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

14. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

SPESIALROM

14. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovliggheit) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvdelen av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

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.

0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Dagens eier har ikke hatt el arbeid utført.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

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



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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

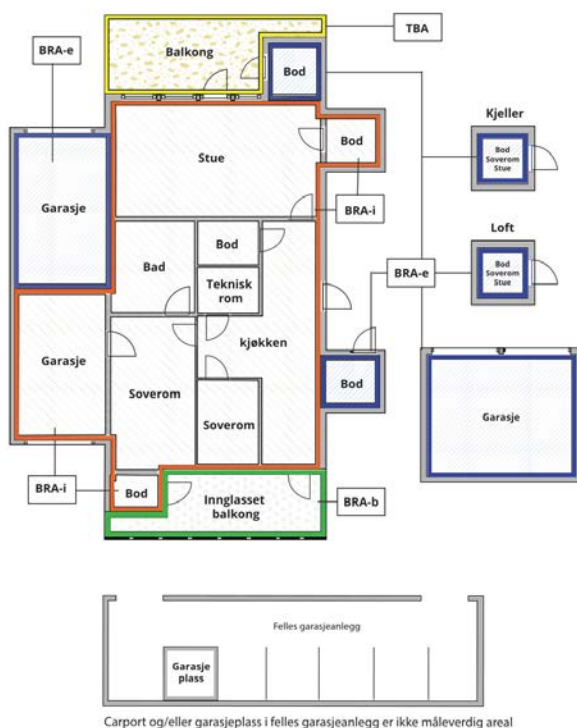
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
14. Etasje	76		9	85	
Kjeller		2		2	
SUM	76	2	9		
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Bente Pihl Ostnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	674		0	29856.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rosenli 17

Hjemmelshaver

Borettslaget Rosenli

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET ROSENLI	951412589			Ostnes Bente Pihl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

150

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Storhaug.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

PERSONVERN

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

Bente Pihl Ostnes

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2005
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rosenli 17

4015 STAVANGER

1103-54/674/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Usikker på hvilket firma som utførte arbeidet.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av vaskeservanter inkl. kraner, dusjkabinett og toalett, på baderom og toalett. Installasjon av vaskekum inkl. kran, og oppvaskmaskin på kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av gulv oppå eksisterende gulvbelegg. Fliser ble også lagt 10 cm opp på vegg, sannsynligvis med bakenforliggende membran. Det ble IKKE gjort noen endringer på sluk eller eksisterende membran. Vegger er tapetsert med glassfiberstrie for våtrom, og malt med våtromsmaling. Ovenstående arbeid gjelder baderom og toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Usikker på hvilket firma som utførte arbeidet.

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter, lysbrytere og lysarmaturer. Dette gjelder for alle rom i leiligheten.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, trivelig og funksjonell, med normale bruksspor over tid. Enkelte kosmetiske og bruksmessige forhold som må påregnes:



- Oppkant i parkett jevnt over, og merker på gulv og dører
- Små skader på skapdører på kjøkken og bad, hovedsakelig knyttet til fukt og vanlig bruk.
- Kjøkkenkran har lekkasje og bør justeres eller byttes.
- Noen manglende/løse detaljer (dusjkabinett, vindushaspe, skaplukker).
- Sprekk i kuppel for lysarmatur på soverom, og en spot i spotlight på kjøkken lyser ikke.
- TV-veggfeste i stue medfølger.
- Merker og riss i tak i stue og soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 04.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget Rosenli	V ³ r ref.:	115/150
Rosenli 17	Type:	Borettslag
4015 STAVANGER	Eiere:	Bente Pihl Ostnes
Organisasjonsnr: 951 412 589	Andelsnr:	150

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 382

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 4 223

Tilleggsytelser: Internett 159

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourn. Andel f.gj. (l³ n): 87 576 Gjeld siste ³ rsoppg.: 87 301Klient ajourn. l³ n: 21 325 051,70 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 21 325 051Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16368091662, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 04.02.2026: 21 325 052

Andel av saldo: 87 577

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Pt rente

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Inger Elvik

Adresse: Digranesveien 11

Postnr/-sted: 4015 STAVANGER

Telefon: Mob.: 97675761

E-post: leder@rosenli.no

Website: www.rosenli.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.02.2026

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 4 382

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	49 513	Gjeld:	87 301	Andre inntekter:	1 547
		Utgifter:	4 694		

7: P³ lydende

P³ lydende: 100 Opprinnelig innskudd: 23 100

Andelsnr: 150 Partialobligasjonsnr: 150

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1972G³ rds/bruksnr: 54/674

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 93480740

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1972 Oppvarmingstype: Uspesifisert SSBNr: H1401

Etasje: 14

Heis: J a

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 2 av 2

Borettslaget Rosenli	V ³ r ref.:	115/150
Rosenli 17	Type:	Borettslag
4015 STAVANGER	Eiere:	Bente Pihl Ostnes
Organisasjonsnr: 951 412 589		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	77
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	3 - roms type B	P-rom	77
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

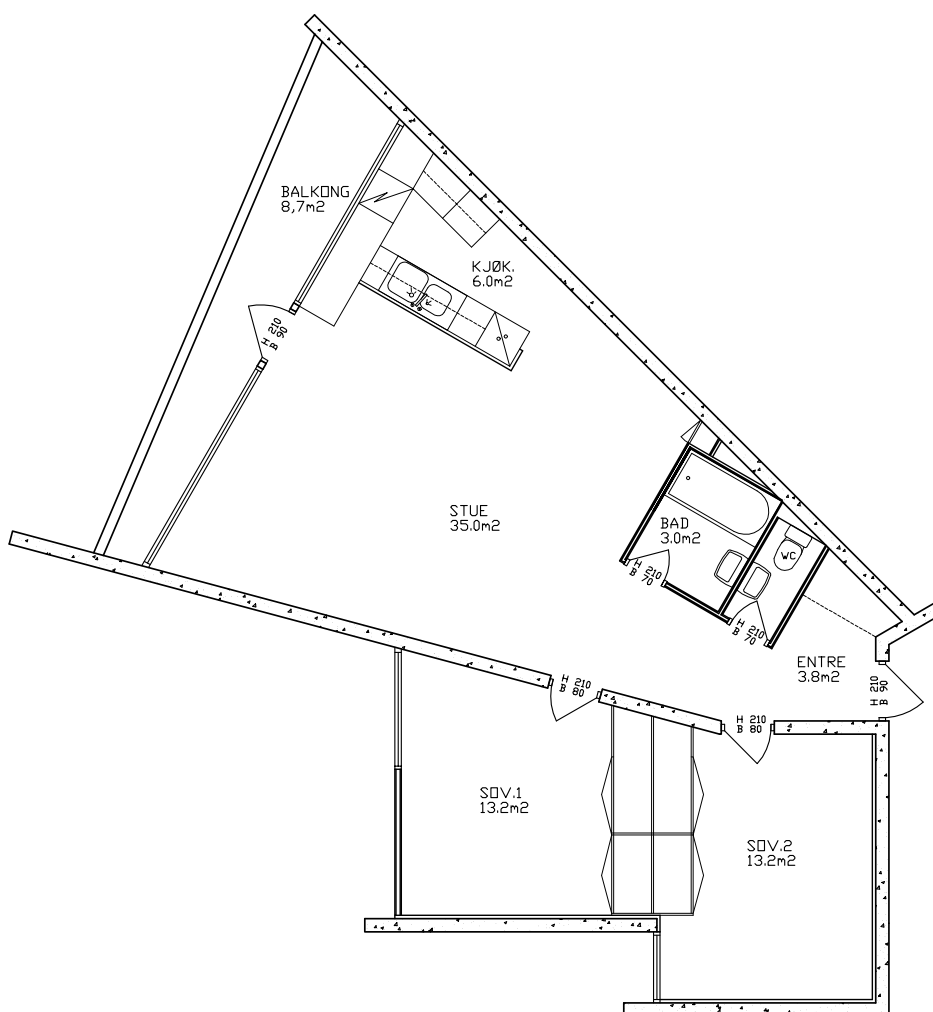
- 2 stk 17 etasjes blokker med 2 og 3-roms leil.
 - 2 stk 4 etasjes blokker med 1-5-roms leil.
 - Aktivitetshus
 - Ordensregler
 - Dyrehold ikke tillatt - kan snke styret
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Nedgravd renovasjonslrsning.
 - Utarbeidet vedlikeholdsplan
 - TV-pakke inkl i felleskostnadene - internett-pakke betales for i tillegg pr mnd
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjrper ved eierskifter. Kjrper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Heis til leilighet



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L ROSENLI

LEILIGHETSTYPE: 3 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 08.10.01 /Rev. 0



B/L ROSENLI



INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

**Mandag 26. januar kl. 18.00 – Lervig bydelstorg – Rennesøygata 15
(inngang A i Lervigkvartalet – buss nr 4 fra Rosenli går forbi)**

Borettslaget Rosenli
Rosenli 17, 4015 Stavanger.
E-post: post@rosenli.no - Internettadresse: www.rosenli.no

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli.

Mandag 26.01.2026, kl. 18:00

Lervig bydelstorg, Rennesøygata 15 (inngang A i Lervigkvartalet - buss nr 4 går forbi)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Utvidelse av balkongene i høyblokkene

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Borettslaget Rosenli

2. Utvidelse av balkongene i høyblokkene

Utvidelsen gjelder for Rosenli 15 og Rosenli 17.

Bakgrunn for saken

Innglassingen fra 1998 er moden for utskifting (slitasje, vedlikehold, sikkerhetsrisiko), og det er stadig vanskeligere å få tak i deler. I den forbindelse kom det opp spørsmål om utvidelse av balkongene, og styret har hatt dialog med leverandøren BALCO siden 2020 om dette. Multiconsult har vurdert tekniske løsninger som BALCO har presentert som gjennomførbare, og betongens tilstand ble vurdert som god.

Skriftlig materiale både fra styret og beboer-initiativet kan leses på nettsiden til borettslaget <https://rosenli.no/infoskriv/> under overskriften "Balkong-prosjektet".

Utvidelse av balkongene

Balkongene foreslås utvidet med 65 cm. Brystning/rekkverk og skillevegger mellom leiligheter forblir i betong. Betong-delen av rekkverket skal være like høyt som dagens høyde, eventuelt med to hånd-løpere for å følge dagens tekniske krav til sikkerhet. Lysforhold: Det blir noe mindre direkte sollys inn i leilighetene. Større balkonger gir mer plass og fleksibilitet for møblering.

Gjennomføring og praktiske forhold

Begge prosjektene (innglassing og utvidelse) krever rigg ute (stillas, kran, montører). Byggetid: ca. 8 mnd. for kun innglassing, ca. 9 mnd. for innglassing + utvidelse. Arbeidet utføres puljevis, blokk for blokk, for å redusere støy og stenge-perioder. Klatre-stillas brukes for å begrense tiden balkongene er utilgjengelige. Endringer kan oppstå underveis, men må godkjennes av styret. Balkongene vil fortsatt være et uterom. Byantikvaren krever at fasadens visuelle uttrykk ikke endres, og at evt. endringer utføres i betong. Dersom borettslaget velger å gå for en utvidelse må vi sette i gang byggesaks-prosess med kommunen, og søke om tillatelse til å endre på blokkene. Det er ikke gitt at vi får tillatelse fra kommunen

Økonomi og kostnadsfordeling

Kostnad utvidelse: ca. 47 mill. kr (fordeles på 164 leiligheter i høyblokkene). Kostnad vedlikehold/innglassing: ca. 41 mill. kr (fordeles på alle enheter i borettslaget). Felleskostnader øker mer for større leiligheter, da fordelingsnøkkelen følger leilighetsareal. Juridisk vurdering: Endring i fordelingsgrunnlag krever at verdiøkningen er minst 15–20 %, noe som ikke er tilfelle her.

Beregning av forventet økning i felleskostnader og fellesgjeld basert på gjeldende tilbud fra BALCO (se vedlegg)

Lånebetingelser og fellesgjeld

Lån: Annuitetslån er lagt til grunn, men serielån mulig. Få banker tilbyr 50 års løpetid; DNB tilbyr vanligvis opptil 30 år. Individuell nedbetalingsordning kan vurderes etter utbetaling av lån og må godkjennes av generalforsamlingen. Forventet økning i felleskostnader og fellesgjeld varierer etter leilighetstype.

Beboerinitiativ mot utvidelse av balkongene

Beboer-initiativet peker på at Rosenli i dag har et grønt uteområde på 25 mål, med grillsted, felleshus og naturkvaliteter i omgivelsene. Blokkene er et ikon fra sin tid og en utvidelse kan virke unødvendig og risikofylt. Balkongen i dag er generøs (ca 10m²) selv om formatet ikke er standard. Leilighetenes kakestykke-form og panorama vindu gir eksepsjonell utsikt og dagslys. Dette er en enorm kvalitet i dag. Særlig viktig er det i leiligheter med kun en vindus-side. Miljø- og prismessig konsekvens bør vurderes nøye

(bl.a. det å rive betong for å sette opp ny betong).

En beregning av lysforholdene viser at den eksisterende balkongen gir omtrent 40 % mer dagslys enn den utvidede versjonen.

Store byggeprosjekt er alltid forbundet med usikkerhet, og mye er avhengig av fremtidige rente-forhold, vær og andre forhold under byggeperiode og annen prisendring. Blokkene er 50 år og uforutsette hendelser kan oppstå når en sager bort styrkeelementer, kapper av og borrar inn nye bolter, støper nye fundamenter som må ned til fast fjell (står i prospektet), usikkerhet rundt armering, om vi må ha stag fra veggen og ned til utvidelsen.

Risiko og fremtidige utgifter

Risiko: Usikkerhet rundt betongens tilstand, renteutvikling, vær/klima, prisendringer. Styret vil innhente ekspertise for kvalitetssikring. Fremtidig vedlikehold og reklamasjon dekkes av borettslaget.

Hva skjer ved nei til utvidelse

Styret vil da innhente flere tilbud på kun utskifting av innglassing og maling av blokkene. Dette behandles som vanlig vedlikehold og krever ikke ny ekstraordinær generalforsamling.

Mer informasjon om prosess og spørsmål som har dukket opp underveis finnes på <https://rosenli.no/infoskriv/> under overskriften "Balkong-prosjektet".

Styret foreslår skriftlig avstemming.

Forslag til vedtak: Alt. 1

Ja, balkongene i høyblokkene skal utvides. Styret har mandat til å forhandle videre med entreprenør og til å inngå kontrakt om balkong-utvidelse.

Vedtaket i alternativ 1 krever 2/3-flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

Alt. 2

Nei, balkongene i høyblokkene skal ikke utvides.

Tilbud fra BALCO

Type leilighet	Vedlikehold	Utvidelse	Total økning pr mnd
Lavblokk 32 m2	Kr 583		Kr 583
Lavblokk 34 m2	Kr 602		Kr 602
Lavblokk 90 m2	Kr 1074		Kr 1074
Lavblokk 96 m2	Kr 1128		Kr 1128
Lavblokk 98m2	Kr 1141		Kr 1141
Lavblokk 102 m2	Kr 1155		Kr 1155
Lavblokk 104 m2	Kr 1170		Kr 1170
Lavblokk 108 m2	Kr 1213		Kr 1213
Høyblokk 51 m2	Kr 750	Kr 1.400-1.500	Kr 2.150-2.250
Høyblokk 77 m2	Kr 927	Kr 1.800-1.900	Kr 2.727-2.827

Type leilighet	Fellesgjeld pr i dag	Ny f.gjeld etter vedlikeholdslån	Tillegg f.gjeld pga utvidelse balkong	Totalt
Lavblokk 32 m2	Kr 55 393,20	Kr 161.698,00		Kr 161.698,00
Lavblokk 34 m2	Kr 57 040,58	Kr 166.506,00		Kr 166.506,00
Lavblokk 90 m2	Kr 101 931,73	Kr 297.547,00		Kr 297.547,00
Lavblokk 96 m2	Kr 107 079,80	Kr 312.575,00		Kr 312.575,00
Lavblokk 98m2	Kr 108 315,33	Kr 316.182,00		Kr 316.182,00
Lavblokk 102 m2	Kr 109 756,79	Kr 320.390,00		Kr 320.390,00
Lavblokk 104 m2	Kr 110 992,33	Kr 323.996,00		Kr 323.996,00
Lavblokk 108 m2	Kr 115 110,78	Kr 336.018,00		Kr 336.018,00
Høyblokk 51 m2	Kr 71 043,33	Kr 207.382,00	Kr 239.031,00	Kr 446.412,00
Høyblokk 77 m2	Kr 87 928,99	Kr 256.672,00	Kr 360.890,00	Kr 617.562,00

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling –
mandag 26.01.2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn: Rosenli

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

klipp her

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli mandag 26.01.2026 kl. 18:00 - Lervig bydelstorg, Rennesøygata 15 (inngang A i Lervigkvartalet - buss nr 4 går forbi).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Milena Suboticki ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Anne Louise Leira-Johansen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det møtte 121 andelseiere (boenheter) og innlevert 29 godkjente fullmakter.

Totalt 150 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Utvidelse av balkongene i høyblokkene

Utvidelsen gjelder for Rosenli 15 og Rosenli 17.

Bakgrunn for saken

Innglassingen fra 1998 er moden for utskifting (slitasje, vedlikehold, sikkerhetsrisiko), og det er stadig vanskeligere å få tak i deler. I den forbindelse kom det opp spørsmål om utvidelse av balkongene, og styret har hatt dialog med leverandøren BALCO siden 2020 om dette. Multiconsult har vurdert tekniske løsninger som BALCO har presentert som gjennomførbare, og betongens tilstand ble vurdert som god. Skriftlig materiale både fra styret og beboer-initiativet kan leses på nettsiden til borettslaget <https://rosenli.no/infoskriv/> under overskriften "Balkong-prosjektet".

Utvidelse av balkongene

Balkongene foreslås utvidet med 65 cm. Brystning/rekkverk og skillevegger mellom leiligheter forblir i betong. Betong-delen av rekkverket skal være like høyt som dagens høyde, eventuelt med to hånd-løpere for å følge dagens tekniske krav til sikkerhet. Lysforhold: Det blir noe mindre direkte sollys inn i leilighetene. Større balkonger gir mer plass og fleksibilitet for møblering.

Gjennomføring og praktiske forhold

Begge prosjektene (innglassing og utvidelse) krever rigg ute (stillas, kran, montører). Byggetid: ca. 8 mnd. for kun innglassing, ca. 9 mnd. for innglassing + utvidelse. Arbeidet utføres puljevis, blokk for blokk, for å redusere støy og stenge-perioder. Klatre-stillas brukes for å begrense tiden balkongene er utilgjengelige. Endringer kan oppstå underveis, men må godkjennes av styret. Balkongene vil fortsatt være et uterom. Byantikvaren krever at fasadens visuelle uttrykk ikke endres, og at evt. endringer utføres i betong. Dersom borettslaget velger å gå for en utvidelse må vi sette i gang byggesaks-prosess med kommunen, og søke om tillatelse til å endre på blokkene. Det er ikke gitt at vi får tillatelse fra kommunen

Økonomi og kostnadsfordeling

Kostnad utvidelse: ca. 47 mill. kr (fordeles på 164 leiligheter i høyblokkene). Kostnad vedlikehold/innglassing: ca. 41 mill. kr (fordeles på alle enheter i borettslaget). Felleskostnader øker mer for større leiligheter, da fordelingsnøkkelen følger leilighetsareal. Juridisk vurdering: Endring i fordelingsgrunnlag krever at verdiøkningen er minst 15–20 %, noe som ikke er tilfelle her.

Beregning av forventet økning i felleskostnader og fellesgjeld basert på gjeldende tilbud fra BALCO (se vedlegg)

Lånebetingelser og fellesgjeld

Lån: Annuitetslån er lagt til grunn, men serielån mulig. Få banker tilbyr 50 års løpetid; DNB tilbyr vanligvis opptil 30 år. Individuell nedbetalingsordning kan vurderes etter utbetaling av lån og må godkjennes av generalforsamlingen. Forventet økning i felleskostnader og fellesgjeld varierer etter leilighetstype.

Beboerinitiativ mot utvidelse av balkongene

Beboer-initiativet peker på at Rosenli i dag har et grønt uteområde på 25 mål, med grillsted, felleshus og naturkvaliteter i omgivelsene. Blokkene er et ikon fra sin tid og en utvidelse kan virke unødvendig og risikofylt. Balkongen i dag er generøs (ca 10m²) selv om formatet ikke er standard. Leilighetenes kakestykke-form og panorama vindu gir eksepsjonell utsikt og dagslys. Dette er en enorm kvalitet i dag. Særlig viktig er det i leiligheter med kun en vindus-side. Miljø- og prismessig konsekvens bør vurderes nøye (bl.a. det å rive betong for å sette opp ny betong).

En beregning av lysforholdene viser at den eksisterende balkongen gir omtrent 40 % mer dagslys enn den utvidede versjonen.

Store byggeprosjekt er alltid forbundet med usikkerhet, og mye er avhengig av fremtidige rente-forhold, vær og andre forhold under byggeperiode og annen prisendring. Blokkene er 50 år og uforutsette hendelser kan oppstå når en sager bort styrkeelementer, kapper av og borrar inn nye bolter, støper nye fundamenter som må ned til fast fjell (står i prospektet), usikkerhet rundt armering, om vi må ha stag fra veggen og ned til utvidelsen.

Risiko og fremtidige utgifter

Risiko: Usikkerhet rundt betongens tilstand, renteutvikling, vær/klima, prisendringer. Styret vil innhente ekspertise for kvalitetssikring. Fremtidig vedlikehold og reklamasjon dekkes av borettslaget.

Hva skjer ved nei til utvidelse

Styret vil da innhente flere tilbud på kun utskifting av innglassing og maling av blokkene. Dette behandles som vanlig vedlikehold og krever ikke ny ekstraordinær generalforsamling.

Mer informasjon om prosess og spørsmål som har dukket opp underveis finnes på <https://rosenli.no/infoskriv/> under overskriften "Balkong-prosjektet".

Styret foreslår skriftlig avstemming.

Alt. 1

Ja, balkongene i høyblokkene skal utvides. Styret har mandat til å forhandle videre med entreprenør og til å inngå kontrakt om balkong-utvidelse.

Vedtaket i alternativ 1 krever 2/3-flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen.

Alt. 2

Nei, balkongene i høyblokkene skal ikke utvides.

Vedtak:

Resultat avstemming: 138 stemmer for Alt.2 (Nei) og 12 stemmer for Alt.1 (Ja)

Alt. 2 (Nei) ble vedtatt.

Balkongene i høyblokkene skal ikke utvides.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Rosenli

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	29.01.2026
Sekretær	Milena Suboticki (sign.)	29.01.2026
Protokollvitne	Anne Louise Leira-Johansen (sign.)	29.01.2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bopilkjø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 07.04.2025, kl. 18:00

Edlandshuset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Rosenli

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 397.500,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Innstilling fra valgkomiteen er vedlagt.

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Milena Suboticki til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Magnus Haugaasen og Bjørn Romsbotn for 1 år.
Begge har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Erlend Bruvik (gjenvalg for 1 år)

Einar Haualand (gjenvalg for 1 år)

Louise Leira-Johansen (ny - velges for 1 år)

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det skal velges 3 personer som inviteres til Bate sin generalforsamling tirsdag 27.mai 2025.

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		12 340 956	11 219 556	12 341 523
Leieinntekt lokaler		330 364	420 184	361 204
Tillegg felleskostnader		6 000	5 100	6 000
Leieinntekter fra antenner		350 704	31 129	140 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		503 712	503 712	503 712
Andre driftsinntekter	1	95 500	98 638	96 000
Lading el-bil		212 270	0	60 000
Sum Inntekter		13 839 506	12 278 319	13 508 439
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	2	453 548	806 034	453 548
Avskrivninger	8	88 987	78 834	0
Forretningsførerhonorar		403 524	392 148	424 507
Tilleggstjenester forretningsfører		46 276	63 654	42 875
Revisjonshonorar	3	33 781	29 745	30 000
Vaktmestertjenester	4	1 341 187	1 074 863	929 120
Drift og vedlikehold	5	3 980 395	3 980 432	2 244 500
TV og/eller internett		1 209 721	874 065	1 210 500
Renovering	6	2 375 235	9 825 132	2 000 000
Forsikringer		885 359	822 578	891 830
Kommunale avgifter		2 038 578	2 305 705	2 400 000
Energi/strøm		471 331	461 607	460 000
Kontingent Boligbyggelag		79 200	79 200	92 400
Administrasjonskostnader		149 990	213 568	115 000
Sum kostnader		13 557 112	21 007 563	11 294 280
Driftsresultat		282 393	-8 729 244	2 214 159
Finansielle poster				
Renteinntekter		153 907	93 749	100 000
Rentekostnader		920 715	280 889	905 800
Netto finanskostnader		766 807	187 140	805 800
Resultat	7	-484 414	-8 916 384	1 408 359

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	8	621 945	621 945
Bygninger	8	37 603 566	37 603 566
Parkeringsanlegg	8	187 843	187 843
Andre driftsmidler	8	246 332	335 319
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	4	134 000	134 000
Sum anleggsmidler		38 793 687	38 882 673
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		104 747	25 140
Forskuddsbetalte kostnader		1 206 231	1 205 660
Andre fordringer		121 878	28 601
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		9 830 619	5 172 173
Sum omløpsmidler		11 263 475	6 431 575
SUM EIENDELER		50 057 161	45 314 248

Balanse 2024

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		26 400	26 400
Opptjent egenkapital		17 522 638	18 007 052
Overkursfond		1 550 000	1 550 000
Sum egenkapital	9	19 099 038	19 583 452
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev p n	10	21 646 999	11 840 855
Borettsinnskudd		7 498 300	7 498 300
Sum langsiktig gjeld		29 145 299	19 339 155
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 245	57 814
Leverandørgjeld		1 625 603	5 602 910
Skyldig off. avgifter		0	3 215
P ³ lnppt lynn, honorarer og feriepenger		0	1 440
P ³ lnpne renter		12 988	6 864
Annen kortsiktig gjeld		142 988	719 397
Sum kortsiktig gjeld		1 812 824	6 391 641
Sum gjeld		30 958 123	25 730 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 057 161	45 314 248

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Inger Elvik
Styreleder

Tonje Fjermestad Aase
Styremedlem

Hilde Flikka
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til på lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjelder på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens på kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter følger i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årsregnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder leie av toalett/pauserom.

Note 2 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepengar	0	305 710
Styrehonorar	397 500	397 500
Arbeidsgiveravgift	56 048	99 871
Pensjonskostnader	0	1 401
Andre ytelser	0	1 552
Sum personalkostnader	453 548	806 034

Boligselskapet har ingen ansatte og derfor ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innest ³ ende 31.12.	134 000	134 000
Netto driftskostnader	8 183 140	7 732 830
Innbetalt driftskapital	1 326 847	516 600
Andel drift	1 326 847	1 074 863
Skyldig/tilgode hos TSS	0	-558 263

I posten inng³ r kr 14 700 for Attende AS og 1 326 487 for Tjensvoll S servicesentral. Totalt kr 1 341 187.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	522 566	483 404
6500 Verktrøy	6 582	8 041
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 605 873	2 565 162
6610 Edlandshuset	154 883	3 188
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	30 700	111 161
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	152 364	138 730
6730 Honorar for teknisk r ³ dgivning	96 719	333 904
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	392 630	312 619
6900 Elektronisk kommunikasjon	18 078	24 223
Sum	3 980 395	3 980 432

Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Tak og vindu	2 375 235	9 825 132
Sum	2 375 235	9 825 132

Note 7 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-484 414	-8 916 384
Opptak av P n	21 890 747	12 000 000
Avdrag p ³ P n	-12 084 603	-159 145
Aktiverte anskaffelser	0	-875 243
Tilbakeføring av avskrivning	88 987	78 834
Endring disponible midler	9 410 716	2 128 062
Omløpsmidler	11 263 475	6 431 575
Kortsiktig gjeld	1 812 824	6 391 641
Disponible midler	9 450 650	39 934

Note 8 - Varige driftsmidler

	Fjernstyrt klipper	Opplegg til elbilladere	3 stk. robotklippere	2 stk. Husqvarna Automower	Sykkelskur	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 500	283 500	181 353	121 831	1 334 066	16 923
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 500	283 500	181 353	121 831	1 334 066	16 923
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	172 500	174 825	126 947	38 580	0	16 923
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	108 675	54 406	83 251	1 334 066	0
i rets avskrivninger :	0	28 350	36 271	24 366	0	0
Anskaffelses ³ r :	2016	2018	2021	2023	2023	2013
Antatt levetid i ³ r :	5	10	5	5		5

	Tomt	Bygninger	Bygninger	Redskapsbod	Vinduer/veggfelt	Belysning parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	621 945	26 399 455	941 424	187 842	1 371 099	58 560
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	621 945	26 399 455	941 424	187 842	1 371 099	58 560
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	621 945	26 399 455	941 424	187 842	1 371 099	58 560
Anskaffelses ³ r :	1972	1972	1984	1989	1991	1994
Antatt levetid i ³ r :						

	Isolering tak i garasje	Bygning til antenneanlegg	Entredør, h nyblokk	Entredør, l avblokk	Rehabilitering Edlandshuset	Innglassing, hnybakk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	141 398	56 368	826 517	503 974	480 505	3 737 120
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	141 398	56 368	826 517	503 974	480 505	3 737 120
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	141 398	56 368	826 517	503 974	480 505	3 737 120
Anskaffelses ³ r :	1994	1994	1998	1998	1992	1998
Antatt levetid i ³ r :						

	Nedgravde containere	Nedgravde containere	Bod til tank	TV overv ³ king	Utvidelse TV overv ³ king	Brannalarm Rosenli 17
Anskaffelseskost pr.01.01 :	390 000	481 250	20 711	275 683	72 000	187 500
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	390 000	481 250	20 711	275 683	72 000	187 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	390 000	481 250	20 711	275 683	72 000	187 500
Anskaffelses ³ r :	2006	2008	2010	2010	2012	2013
Antatt levetid i ³ r :						

Note 8 - Varige driftsmidler

	Brannalarm Rosenli 19	Utvidelse TV overv³ king	Kopimaskine	Ramsomes Opvaskemaskin rotorklipper	Samsung Galaxy Tab 4 6 stk.	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	187 500	138 438	84 661	306 125	32 461	24 775
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	187 500	138 438	84 661	306 125	32 461	24 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	84 661	306 125	32 461	24 775
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	187 500	138 438	0	0	0	0
Anskaffelses³ r :	2013	2013	2014	2009	2010	2015
Antatt levetid i ³ r :			5	5	5	3

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	26 400	0	26 400
Overkursfond	1 550 000	0	1 550 000
Egenkapital	17 522 638	-484 414	18 007 052
Sum Egenkapital	19 099 038	-484 414	19 583 452

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
L ³ nenummer:	16368091662	16366627662
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2023
Rentesats:	5.49 %	5.54 %
Betingelser:	p.t. rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2053	05.02.2024
Opprinnelig l ³ nebeløp:	21 890 747	35 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	11 840 855
Avdrag i perioden:	243 748	11 840 855
Opptak i perioden:	21 890 747	0
L ³ nesaldo 31.12:	21 646 999	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	19 889 857	0

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 29 145 299 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi p³ kr. 38 793 687.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenli.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenli

Styreleder	Inger Elvik (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Hilde Flikka (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Tonje Fjermestad Aase (sign.)	13.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenli

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 7QCZG-02APT-N6Y6Y-T656B-B5BWK-VXW1E



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 12:47:36 UTC



Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 12:47:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7QCZG-02APT-N6Y6Y-T6S6B-B5BWK-VXW1E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Rosenli

Borettslaget Rosenli ligger i Stavanger kommune og består av i alt 264 andeler og 3 utleieleiligheter (2 i Edlandhuset og 1 i Rosenli 15). Boligselskapets organisasjonsnummer er 951412589.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Inger Elvik

Styremedlem, Hilde Flikka

Styremedlem, Tonje Fjermestad Aase

Vaktmester, John Helge Wessel Skorve

Varamedlem, Magnus Haugaasen

Varamedlem, Bjørn Romsbotn

Styrets arbeid i perioden

Innledning

Årsmeldingen følger styreperioden, fra forrige generalforsamling avholdt 22. april 2024 frem til ferdigstilling av denne årsmeldingen 12. mars 2025

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget har ansvar for arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette ansvaret er via internkontroll-forskriften pålagt alle som har ansatte i arbeid og/eller har ansvar for bygning med fellesanlegg som omfattes av brannloven og lignende. Varsling av tiltak, som f.eks. månedlig kontroll av lekeplass og lekeapparater, ligger forankret i vår HMS-håndbok.

Ytre Miljø

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. I perioden har vi ved enkelte anledning hatt ekstrautgifter pga. feilsortering. Kontaineren ble fjernet i august 2024 grunnet vedvarende feilsortering og relativt høye utgifter.

Styret er glad for at beboerne engasjerer seg i bomiljøet både hva gjelder ansvaret for flagging utenom vaktmesterens arbeidstid og "adopsjon" av rosebedene våre.

Bomiljø

Styret mener at vi har et godt bomiljø, og at vi alle gjør vårt for å opprettholde og videreutvikle vårt naboskap. I perioden har det vært få uønskede hendelser relatert til støy og nabokonflikter. Det er imidlertid fortsatt et forbedringspotensial hva gjelder overholdelse av retningslinjer relatert til støy.

Tilfluktsrom

Siden vi dessverre er inne i mer utfordrende tider når det gjelder sikkerhetspolitikk, har det blitt tid for å se nærmere på dette med både egenberedskap og tilfluktsrom. Høyblokkene våre har tilfluktsrom, som i stor grad brukes til boder idag. De trenger også oppgradering hvis de skal oppfylle kravene.

Forskriftene for t-rom er utarbeidet slik at det er eiers ansvar å vedlikeholde slike anlegg.

Sivilforsvaret har kontroll- og tilsynsansvar, men det er eiendommens eier som er ansvarlig for det daglige vedlikeholdet og kunne drifte t-rommet i en beredskapssituasjon med en klargjøringstid på 72 timer.

Dersom det mot formodning skulle bli behov for å ta tilfluktsrom i bruk, må bodene ryddes innen 72 timer. Dette er ting vi skal se mer på i styreperioden som kommer.

Ellers greit å minne om at ifølge Genèvekonvensjonene skal sivilbefolkningen ikke være et mål i krig. Så i utgangspunktet skal ikke boliger og tilfluktsrom være et mål.

Fremleie

Styret følger borettslagsloven med hensyn til styrets godkjenning av leietakere, samt oversikt over total fremleietid for hver andelshaver. Per mars 2025 var det 4 andeler på fremleie. Etter råd fra advokat i Bate har styret oppdatert ordensreglene for korttidsutleie i tråd med borettslagsloven. Styret må ikke lenger godkjenne korttidutleien, men antall utleiedøgn skal fortsatt oppgis til styret ved årsskiftet.

Forhold til kommunen som andelshaver

Stavanger kommune har som kjent 26 leiligheter som de er andelshaver av hos oss. I flere av disse leiligheter er det større gjennomtrekk enn i øvrige leiligheter. Kommunen har derfor et særlig stort ansvar for både beboerne og vedlikehold av andelene. Vi har en ryddig kontakt med Stavanger kommune og deres boveileder. Kommunen informerer om leietakernes plikt til å overholde ordensreglene i borettslaget.

Kommunale veier og vedlikehold

Etter varsel om feil/hull i asfalten i Digranesveien, la kommunen ny asfalt i de verste hullene. Men selv om både Digranesveien og veien foran høyblokkene er kommunale, er det sjelden at kommunen soper veiene. Av den grunn har borettslaget i mange år påtatt oss ansvaret for soppingen, tidligere med avtale med Sopihip, men nå med sopebilen til Tjensvoll Servicesentral (TSS) som vaktmesteren kjører.

Vaktmesterordning

John Helge Skorve hos Tjensvoll Servicesentral (TSS) er den som er ansvarlig for Rosenli. Vi er svært fornøyde med John Helge. Han har fast arbeidstid mandager, onsdager og fredager fra kl. 07.00-15.00, og er tilgjengelig alle ukedagene på vaktmestertelefonen og e-post. I tillegg har vi engasjert tidligere vaktmester Arnt Flønes til enkelte vedlikeholdsoppdrag.

Inngåtte og løpende avtaler

Tilknyttet Bate som forretningsfører og regnskapsfører
Avtale med Tjensvoll Servicesentral SE om vaktmestertjenester
Strømvakt med Lyse
Leveranse av TV og bredbånd fra Telenor
Skadedyrbekjempelse med Anticimex
Service på heis med Scan Heis
Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens arbeidstid med Avarn, inklusive alarmmottak i heis
Service på brannvernutstyr med Modum Sikkerhetssenter
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg på høyblokkene med Prosec
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg Rosenli 12 med Solland Elektro
Årlig kontroll på lekeplass med Skan-kontroll
Avtale om rengjøring med Grundig Renhold
Avtale med Elite vinduspuss
Avtale om vedlikehold av overvåkingskameraer, Viste & Sømme
Leieavtale i Edlandshuset med Norgesbuss for bruk av toaletter
Tre utleiekontrakter av leiligheter, derav to i Edlandshuset og én i Rosenli 15

Utleie av takplass for Direktoratet for Sivil beredskap
Utleie av takplass for TeliaSonera - Basestasjon for mobiltelefon
Utleie av takplass for Ice/Lyse - Basestasjon for mobiltelefon
Forsikringer for bygningsmasse og maskinelt utstyr med Gjensidige

Edlandshuset

I løpet av 2024 har borettslaget fått inntekter fra festlokalene, utleierommene, de to leilighetene vi leier ut samt toalettutleie til Boreal.
Vi har skiftet senger/madrasser, sengetøy og salongen i Edlandshuset.
I løpet av 2024 er det arrangert "sy- samling og sykurs" for borettslagets medlemmer.

Borettslagets drift og økonomi

I mai 2024 hadde alle beboerne i Digranesveien fått nye låser. Vaktmesteren og styret var tilfreds med samarbeidet med Låsesenteret både når det gjaldt forberedelsene og gjennomføringen. Låsesystemet i Rosenli 15 er også slitt, men styret har valgt å skyve dette prosjektet fram i tid på grunn av forventet andre større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer

Arbeidet med å skifte lektene på endegavlene i Digranesveien ble ferdig i mai/juni i 2024. Arbeidet har ellers vært preget av løpende vedlikehold av: vinduer, dører, tette rør, heisstanser, vannskader, fellesområder og annet forefallende vedlikeholdsarbeid. Økonomien er god og borettslaget har 21 646 999 i lån.

Møtevirksomhet

Styret arbeider kontinuerlig for å drifte borettslaget og ivareta beboernes felles interesser.

Leder og vaktmester har hatt ukentlige samarbeidsmøter for å følge opp løpende drift mellom styremøtene.

I perioden har det vært avholdt 12 ordinære og 2 ekstraordinære styremøter, samt ett budsjettmøte med Bate. I samme periode har det blitt registrert 6 nye saker i 2024 og 3 hittil i 2025, i tillegg til glidende saker fra forrige periode. 8 informasjonsskriv til beboere har blitt gitt ut i løpet av 2024 og 2 hittil i 2025, i tillegg til detaljskriv til oppgangene i forbindelse med særskilt arbeid.

Balkonger høyblokkene

Siden august 2021 har styret vært i dialog med Balco av balkongløsninger for å vurdere ny innglassing, og muligens utvidelse av balkonger i høyblokkene. Høyblokkene har en spesiell utforming, og er såkalt listet. Det vil si at byantikvaren skal uttale seg om fasadeendringer. Balco har presentert en løsning med Steni-plater, men byantikvaren er negativ til å utvide eksisterende konstruksjon med denne type plater. Balco hevder at de kan montere en type plater som de mener har samme betonguttrykk som dagens brystninger på balkongene.

Styret har avtalt med Balco at de skal vise sitt forslag til byantikvaren ved å montere to plater på en balkong i Rosenli 17. Med bakgrunn i byantikvarens vurdering, vil styret avklare videre prosess i denne saken.

Elbillading felles parkeringsplass

Per dags dato har borettslaget 15 ladepunkt, hvor 9 av disse er smarte ladere og kan lade inntil 32 ampere. I tillegg har beboere med fast parkeringsplass i Digranesveien mulighet til å lade på parkeringsplassen sin. I løpet av 2024 ble det ladet 53 022 kWh fordelt på de 15 laderne og 42 brukere ved utgangen av 2024 (opp fra 37 brukere ved utgangen av 2023).

De fleste er flinke til å flytte bilen når den er ferdig lada som fører til at det stort sett er ledige ladere. Styret overvåker utvikling av andel elbiler blant beboere og vil vurdere oppgradering når det blir nødvendig.

Styrets planer fremover

De større prosjektene som styret planlegger for neste periode er følgende:

Vurdere behovet for å øke kapasiteten for elbillading
Balkonger & innglassing i høyblokkene
Vurdere oppgradering av dører og vinduer i høyblokkene
Vurdere oppgradering av tilfluktsrommene

Forsikringsavtale

Etter å ha vært forsikret i Gjensidige i mange år, gikk vi over til IF forsikring i januar 2022. 01.10.2024 vedtok styret å akseptere et bedre tilbud fra Gjensidige. Fra 01.01.2025 er vi igjen forsikret i Gjensidige. Årspremien og forventet utbytte vil være ca. Kr 200 000 lavere enn forventet årspremie i IF avhengig av antall skader.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

BL Rosenli

Innstilling til valg - 2025

Styreleder:

Inger Elvik. Ikke på valg - 1 år igjen.

Styremedlemmer:

Tonje Fjermestad Aase. Ikke på valg - 1 år igjen.

Milena Suboticki. Ny. Velges for 2 år.

Varamedlemmer:

Magnus Haugaasen. Gjenvalg for 1 år.

Bjørn Romsbotn. Gjenvalg for 1 år.

Valgkomité:

Erlend Bruvik. Gjenvalg for 1 år.

Einar Haualand. Gjenvalg for 1 år.

Louise Leira-Johansen. Ny. Velges for 1 år.

Alle er kontaktet og har bekreftet at de står på valglisten.

Rosenli, 21. februar 2025

Bjørn Romsbotn

Erlend Bruvik

Einar Haualand

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Edlandshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Inger Bergeland ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Reid Rossnes ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 49 andelseiere og innlevert 3 godkjente fullmakter.

Totalt 52 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 397.500,-.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Milena Suboticki til styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Milena Suboticki ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Magnus Haugaasen og Bjørn Romsbotn for 1 år.
Begge har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Vedtak:

Magnus Haugaasen og Bjørn Romsbotn ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Erlend Bruvik (gjenvalg for 1 år)
Einar Haualand (gjenvalg for 1 år)
Louise Leira-Johansen (ny - velges for 1 år)

Vedtak:

Erlend Bruvik, Einar Haualand og Louise Leira-Johansen utgjør boligselskapets valgkomité.

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det skal velges 3 personer som inviteres til Bate sin generalforsamling tirsdag 27.mai 2025.

Vedtak:

Inger Elvik, Tonje Fjermestad Aase og Milena Suboticki ble valgt.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Inger Elvik - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Tonje Fjermestad Aase - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Milena Suboticki - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Magnus Haugaasen - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Bjørn Romsbotn - valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Rosenli

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Reid Rossnes (sign.)	08.04.2025

Borettslaget Rosenli

Rosenli 17, 4015 Stavanger. Telefon: 51 56 20 62
Internettadresse: www.rosenli.no e-mail: post@rosenli.no

**Borettslaget
Rosenli**



Borettslaget Rosenli

Rosenli 17, 4015 Stavanger.
Internettadresse: <https://www.rosenli.no> e-mail: post@rosenli.no

Vedtekter

B/L Rosenli - org nr 951 412 589, tilknyttet Bate Boligbyggelag.

Vedtektene er vedtatt på generalforsamling den 20.april 2005 med endringer 15.03.2010, 21.03.2012, 21.04.2015, 29.03.2016, 10.04.2018, 19.03.2019, 23.03.2020 og 25.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag
3. Styret står fritt til å velge forretningsfører

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. Endringer av den opprinnelige bygningsmasse er ikke tillat uten styrets samtykke. Skader eller uleilighet som oppstår som følge av endringer eller manglende vedlikehold må utbedres og dekkes av vedkommende andelshaver.

5. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
6. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, ut over det som følger av vedtektene punkt 4-2 2 og 4-2 3.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
5. Andelseier plikter å orientere styret i forkant av alle utleieforhold. Informasjon om leietaker og utleieforholdets varighet skal oppgis.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.
8. Andelseier er ansvarlig for at de arbeider han/hun skal utføre, er i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, og at arbeidene holder god håndverksmessig standard. Ref. vedtektenes § 5.3.
9. Andelseier plikter også sørge for at det areal som er tillagt dennes leilighet holdes ryddig, for eksempel bod eller uteareal som disponeres av leiligheten.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av sikringsskap plassert på borettslagets fellesareal. Andelseiere kan ikke utføre endringer på sikringsskapene, uten skriftlig godkjenning fra styret i forkant. Styret kan sette retningslinjer for utførelsen.
5. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
6. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Våtrom

Oppussing/modernisering av bad skal følge de våtroms-normer som til enhver tid gjelder. Arbeidet skal derfor være utført av autoriserte fagfolk. Dette gjelder også legging av membran til våtrom. Styret skal underrettes når bad/våtrom endres/moderniseres.

5-4 Rørarbeid

Rørarbeid skal utføres av godkjent rørleggerfirma

5-5 Elektrisk arbeid

Elektrisk arbeid skal utføres og dokumenteres av virksomhet som er registrert i Elvirksomhetsregisteret. Dette gjelder for elektrisk arbeid inne i bruksenhetene, og på borettslagets fellesareal

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnader fordeles mellom andelseierne etter brøk. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. Kostnader til kabel-TV og internett fordeles med likt beløp per andel. Det samme gjelder andre kostnader som naturlig knyttes til andelen og ikke til fordeling etter brøk
3. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens 9 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettsløvene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettsløvene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra generalforsamling 2021 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene. Alle andelseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail-adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget. Andelseier som ikke disponerer e-post kan be om å motta informasjonen pr post.

Ordensreglene er ment å komme i tillegg til de regler som gjelder i samfunnet forøvrig, inkludert for eksempel Stavanger bys vedtekter om bruk av fyrverkeri, bruk av våpen etc.. Følger en Kardemommeloven så går alt fint:

Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil.

Ordensreglene skal være et vern for beboerne og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at området vårt skal bli det trivelige stedet vi ønsker. I dette ligger at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.



ORDENSREGLER

A. UTENDØRS ORDENSREGLER

1. Avfall

Vær behjelpelig med å plukke opp avfall som er sjenerende og kast det i nærmeste avfallsdunk.



2. Mating av fugler

For å unngå at fuglemat tiltrekker seg skadedyr, så er det satt opp fuglebrett til formålet på området. Matrester må ikke ligge igjen på bakken.

3. Balkonger

Det er ikke tillatt å riste eller lufte tøy, klær/sengklær fra balkonger eller vinduer.

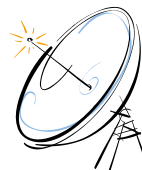
Lufting og tørking av klær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for andre, og må ikke henge høyere enn rekkverket.

Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn monteres på innsiden av balkongen.



Flaggstenger, antenner, værstasjoner, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

Oppsetting av le-vegger, også på terrasser, krever skriftlig godkjenning av styret før oppføring tar til. Det samme gjelder maling av originale betongskillevegger mellom leilighetene, samt dør til betongsåle ved inngangspartiene i enkelte leiligheter.



Oppsetting av private parabolantenner:

1. Styret kan etter skriftlig søknad gi tillatelse til at det settes opp parabolantenne på terrasse/balkong.
2. Antennen skal plasseres innenfor den enkelte terrasse/balkong, og skal plasseres usynlig fra bakkenivå. Det betyr at overkant av antennen skal være i flukt med overkant av terrasse/balkong.
3. Arbeidet skal utføres av faglig kompetent firma, og søknader skal være vedlagt fullstendig, målsatte tegninger. Kabeltrekk gjennom yttervegg skal dokumenteres spesielt.
4. Montering av egen parabolantenne vil ikke medføre reduksjon i fellesutgiftene, selv om det felles antenneanlegget ikke benyttes.

Ristene over sluk på balkongen må til enhver tid holdes åpne slik at vannet får fritt avløp og ikke trenger inn i boligen.

Skader som oppstår som en følge av tette avløp kan medføre økonomisk ansvar.

Brannlukene/rømningslukene mellom etasjene i høyblokkene er rømningsvei ved brann o.l. Beboerne kan godt smøre dem av og til. Det må ikke settes noe over luken.



5. Beplantning

Pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt, for eksempel under ballspill og lek.

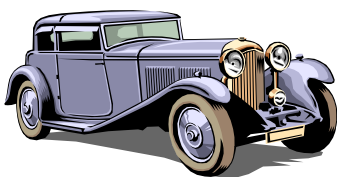
5. Bilparkering

Bilparkering skal kun finne sted på oppmerkede plasser. Det er forbudt å parkere på adkomstveier til de enkelte blokker. Det henstilles til beboerne og besøkende at de ikke lar bilen gå unødig på tomgang.

Avskiltede biler tillates ikke uten etter avtale med styret.

Se også *Informasjon om B/L Rosenli*, Parkering.





6. Bilvask

Ved å betale et depositum på kr. 50.- og en engangssleie på kr. 150.- får du utlevert nøkkel til vaskeplassen ved siden av redakspshuset av vaktmester.

Husk å gjøre rent etter deg, og sett utstyret på plass

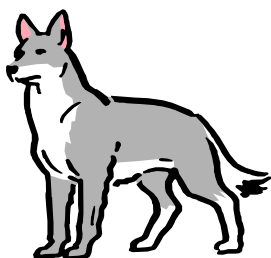
etter bruk og lås.

7. Grilling

Grilling med tennveske og kull på terrassene/foran leilighetene er forbudt på grunn av stor sjenanse med lukt og røyk. Elektrisk eller gassfyrte grill er tillatt.



B. INNENDØRS ORDENSREGLER



1. Husdyrhold

Det er som hovedregel ikke adgang til å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdsgrunner taler for det, og hvis det ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige beboerne, jfr. § 5.11 (4) i Lov om Borettslag.

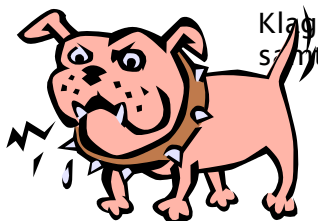
Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det holdes **èn** hund eller **èn** katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert ved henvendelse til styret eller vaktmesteren. Skjemaet inneholder en erklæring som angir nærmere betingelser for tillatelsen, og underskrevet søknad innebærer at man godtar disse betingelsene.

Søknaden skal være vedlagt en underskrevet erklæring fra naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet. Med naboer menes her:

- beboere i samme oppgang i Digranesveien
- beboere i samme etasje i Rosenli 15 og 17



Søknaden skal behandles av styret. Et avslag kan påklages.



Klage på dyrehold skal skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtale i saken.

Styret kan, ved et påklaget dyrehold, pålegge den påklagede å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold, eller dersom pålegg om fjerning ikke blir imøtekommet, vil styret vurdere oppsigelse.

2. Kjellerrom

Alle inn- og utvendige kjellerdører skal være lukket og låst for å unngå at ting forsvinner, og for å holde mus og rotter ute.

Det er ikke tillatt å sette fra seg kasserte gjenstander, kartonger eller annet avfall i kjellerrommet. Det må heller ikke lagres ildsfarlige/etsende væsker her.



Bruk aldri levende lys i kjeller eller boder.



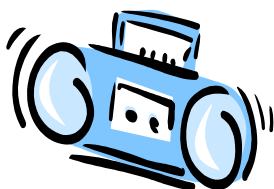
3. Lufting

Lufting gjennom entredøren er ikke tillatt. Trappevinduer skal som regel være lukket. Settes det opp for lufting, må den som åpner vinduet også sørge for å lukke det igjen. Bruk kjøkkenviften under matlaging for å unngå at matos trenger ut i gangen.



4. Renhold

Vask av fellesrom, ganger, trapper, vinduer, heisdører o.l. blir utført av rengjøringsfirma. Gulver og trapper blir vasket 1 gang i uken, vinduer og heisdører hver 4. uke.



5. Ro i leilighetene

I tiden kl. 23.00 - 06.00 er sang, høyrøstet tale, spilling av musikk/musikkinstrumenter og bruk av vaske-/oppvaskmaskin ikke tillatt.

Støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 21.00. og må ikke skje på søn- og helligdager eller 1.mai og 17.mai.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00, og på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret.

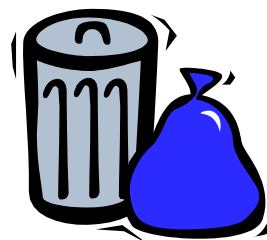
Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.



Ved husbråk og brudd på pkt. 5 i ordensreglene, er det full anledning for naboer å ringe vekter/politi, men først etter å ha ringt på døren og bedt om å få dempet støyen. Kostnader ved uttrykking vil bli belastet ansvarlig beboer.

6. Avfall

Se egen instruks i *Informasjon for B/L Rosenli*



7. Trapperom/ Gang

Trapperommene/gangene er blokkenes ansikt utad. Det må derfor være i hver beboers interesse at disse tar seg så pent ut som mulig. I lavblokkene har hver enkelt oppgang "selvstyre".

Det betyr at en kan bli enig om hvordan en for eksempel skal benytte avfallsbodene som ikke lenger brukes til det formålet.



Barnevogner, ski, kjelker, sykler og leker skal ikke settes i trapperom eller ganger, men plasseres i dertil avsatte rom.



Det er ikke tillatt å ta sykler og lignende med inn i fellesgang/oppgang og/eller heis, ei heller å oppbevare/lagre sykkel/er i fellesrom/tørkerom i høyblokkene.

Unntak: Barnevogner kan settes i gangen på gateplanet i terrasseblokkene.

Opplever du noe som du synes ikke ser riktig ut, ta du kontakt med styret eller vaktmester.

---ooo00000ooo--



B/L ROSENLI

Kontaktinfo:

Styreleder (per 2011)	92228123	51560654	leder@rosenli.no
Vaktmester	90047317	51562062	vaktmester@rosenli.no
Utleie lokaler	99406070		utleie@rosenli.no
Web adr.			www.rosenli.no
SBBL		51849500	post@stavanger.bbl.no
Securitas bomiljøvakt		51845541	
Rønning a/s		51828000	



B/L ROSENLI



Informasjon



B/L ROSENLI

Borettslaget består av 265 leiligheter, fordelt på 65 treroms, 100 toroms leiligheter i høyblokkene (16 og 17 etg), og 40 ettroms, 20 femroms, 40 fireroms leiligheter i lavblokkene (4 etg). I tillegg eier borettslaget et eldre trehus, Edlandshuset, med adresse Rosenli 12. I 1 etg. er det selskapslokale som leies ut til beboere og andre. I andre og tredje etasje er det to leiligheter. I kjelleren er det også et hyggelig lokale som kan leies ut.

- **Friområder.** Rosenli ligger «ute på landet» - i det grønne. Eiendommen er på totalt 27 mål, over halvparten er opparbeidet grøntareal, bed, busker og plen med mange muligheter for uteliv og lek for gammel og ung. Det er lekeplass for barna nede på plenen og fotballbane på kommunens område lenger ned mot sjøen. Stranden ved borettslaget er offentlig badestrand og kommunen setter opp stupebrett og stiger hver sommer. Her er det

derfor et yrende badeliv når været tillater det. Langs sjøen, helt fra Breivig til Hillevågsvatnet, går det en gangvei som har blitt svært populær - dette har blitt et av de flotteste friområder i kommunen. Benkene som står ved Pannevigsbukten er plassert der av B/L Rosenli. Gjennom samarbeid med kommunen påfylles stranden sand når vi ber om det. For å øke trivselen har borettslaget, i samarbeid med en landskapsarkitekt, opparbeidet gangveier med belysning og beplantning. Det er eget grillanlegg med 3 murte utegriller og tak, så det er mulig å grille og kose seg ute om det skulle regne. Her er det også benker man kan slå seg ned på. Waisenlustomten som ligger sør for oss mot Emmausbukten, er også i hovedsak regulert som friområde.

- **Navn på postkasse og ringeklokke**

Det er vaktmester som setter navn på postkasse og ringeklokke ute. Ved innflytting skal Stavanger Boligbyggelag gi beskjed, men skulle det hende at det glemmes, er det bare å ta kontakt med vaktmester, som så ordner opp. Påklistrede lapper av egen design med navn er ikke særlig pent.

NB! Beboere som leier leilighet av firma, kommune eller på framleie må selv gi beskjed til vaktmester ved innflytting.

- **Heiser** (Rosenli 15 og 17)

Ved inn - og utflytting skal fortrinnsvis den store heisen brukes. **Det må under ingen omstendighet brukes mer enn 1 heis.** Ved flytting og transport av gjenstander, ting o.l. må det vises forsiktighet slik at ikke heisene blir skadet, og ripet opp.

Heisalarmer

Hvis du skulle være så uheldig å bli stående fast i heisen, så fortvil ikke - hjelpen kommer raskt. Heisalarmen er tilknyttet alarmstasjonen hos Securitas med toveis kommunikasjon, slik at når du aktiviserer alarmen opprettes det kontakt med sentralen. Du kan snakke med dem og få vite at hjelpen er på vei.

- **Styret**

Styret i borettslaget består av 5 personer: leder, nestleder, sekretær og 2 varamedlemmer. Borettslaget forsøker så langt det er mulig å få med representanter både fra høyblokkene og lavblokkene. Det er generalforsamlingen som velger styret, og den er i mars/april hvert år. Styret har møte 1 gang i måneden (unntatt juli). Saker som beboerne vil at styret skal ta opp må sendes skriftlig i god tid på forhånd.

- **Vaktmester**

Vaktmester er behjelpelig med enkle reparasjoner i arbeidstiden, som er kl.07.30 - 15.00. Telefon 51 562062 eller mobil 900 47 317, e-post: vaktmester@rosenli.no
I gangen i Rosenli 15 og 17, og utenfor Digranesveien 15 er det egen postkasse for brev og beskjeder til vaktmester og styret. Postkassene blir ettersatt daglig.

- **Ordensregler**

Beboerne plikter å sette seg inn i borettslagets ordensreglement. Det er opp til hver enkelt andelseier å komme med forslag til endringer.
Alle nye beboere får utdelt et eksemplar når de flytter inn.

- **Miljøfyrtårn sertifisering**



Borettslaget ble sertifisert som Miljøfyrtårn i 2006. Det vil si at vi jobber systematisk med helse, miljø og sikkerhet. For mer informasjon, se: www.miljofyrtarn.no

- **Videoovervåking**

Inngangspartiene ved høyblokkene og lavblokkene er videoovervåket. Videoovervåkningen er der for beboernes sikkerhet. Bildene kan brukes av politiet ved behov. Ta kontakt med politiet og vaktmesteren i tilfelle hærverk, innbrudd og tyveri.

- **Vakt ved Securitas.**

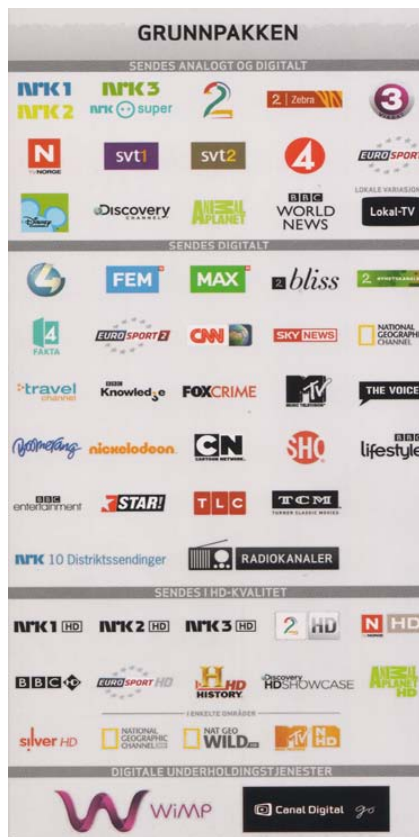
Det er inngått avtale med Securitas som har vakt utenom vaktmesters arbeidstid, mellom kl. 15.00 - 07.00, og i helgene. De hjelper i tilfelle skader, innlåsing, hærverk, trusler, innbrudd, tyveri og heisalarm.

Ved skader eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring etter kl. 15.00 på hverdager, og i helgene (fra fredag kl.15.00 - til mandag kl. 07.30), kontaktes Securitas på tlf: 51845541 eller 51845500, så vil de sørge for at du får hjelp. For å unngå uklarheter må du be om å bli satt over til Stavanger dersom du kommer til hovedsentralen i Oslo.

Alle innlåsingene utenom vaktmesterens arbeidstid, skjer ved Securitas, og koster ca kr. 950.- (2011)

- **Antennesystem per 2011**

Det interne antennenettet for radio og fjernsyn er borettslagets eiendom. Vi har avtale med Canal Digital om levering av radio og tv signaler. Du får 15 tv kanaler analogt + noen radiokanaler, bla, NRK: p1, p2, p3, alltid nyheter. P4. Radio 1 osv. (*Dette er de sterkeste radiostasjonene. Noen av dem vil du kanskje kun få inn i mono. Det kan også være mulig å få inn andre radiostasjoner.*) Merk deg at det blir færre og færre kanaler som sender analogt.



Her ser du kanaloversikten. Når dette skrives er Rosenli TV blitt kombinert analog og digital. Det samme gjelder TV Vest.

Ønsker du tv-signalet digitalt, må du anskaffe deg en dekoder, (kjøpes i gjennom Rønning a/s) og kort fra Cana Digital som koster kr. 299,-/år. Da vil du få alle kanalene i grunnpakken digitalt, pluss en lang rekke kanaler til slik de fremgår av oversikten.

I tillegg får du 40 – 50 radiokanaler, bla: hele NRK sitt tilbud, P4, Kanal 24, Scandinavian Satellite Radio, Total Hits, Classic Rock, Classic Pop, Classic Jazz osv. (Dekoderen har egen lydutgang for stereoanlegg). Det siste nye er gratis musikk via Wimp. For å komme inn der må du aktivere WiMP fra MinSide på canaldigital.no. Så kan du evt. bestille filmpakke, sportspakke osv. Eller du kan abonnere på 2 favorittkanaler for kr 59.- pr. mnd.

Du kan også få fremmedspråklige kanaler, noe som er årsaken til at vi ikke tillater parabolantennene.

NB ! Ikke kluss med antenneuttakene - spør om hjelp

• Intern-Tv

Borettslaget har egen Tv-kanal som sender informasjon og meldinger til beboerne - en moderne oppslagstavle.

Her får du greie på hva som skjer i Rosenli, og beboerne kan annonsere brukte ting o.l. gratis. Opptak fra dugnader og andre begivenheter vises også på Intern-Tv.

• Bredbånd

Det finnes to muligheter for bredbånd: Den ene er via telefonkontakten som forutsetter at du har fasttelefon/leier linje. Til denne løsningen finnes det flere firmaer som leverer bredbånd. (Telenor, Tele2, NextGenTel, Hesbynett, One Call osv.)

Den andre muligheten er via antennekontakten. Da trenger du ikke telefonlinjen. Det er Hesbynett som leverer dette. Da kan du også få såkalt IP telefoni.

• Ombygging

Det er fullt tillatt å bygge om leiligheten /flytte på lettvegger etc.), men arbeidet må utføres fagmessig. Det er ikke tillatt å hogge/meisle noe ut av betongen.

NB! Ombygging som berører VVS-anlegg og eller elektrisk anlegg skal være forskriftsmessig utført av autorisert firma. Dette er også omtalt i våre vedtekter.

• Entrenøkkel

Entrenøkkel benyttes også til postkasse, inn- og utvendige kjellerdører og bossrom i

lavblokkene. Ved innflytting i en leilighet får den nye beboeren 3 stk nøkler. Alle skal kvittere for sine nøkler. Enhver beboer har ansvar for egne nøkler. Etterbestilling av flere nøkler kan gjøres skriftlig til vaktmesteren. Tap/tyveri meldes skriftlig til vaktmesteren. Hvis en av nøklene er på avveie skal sylindere skiftes ut for andelshavers regning. Det koster ca. kr. 2000,- (2011)

- **Dørtelefon**

Både høy- og lavblokkene er utstyrt med dørtelefon. Det innebærer at ytterdørene er låst hele døgnet.

Ikke kluss med koblingene til dørtelefonene! Anlegget er seriekoblet og ømfintlig overfor feilkoblinger. Slipp aldri noen inn uten at du er sikker på vedkommendes identitet!

- **Innlåsing**

Hvis du skulle være så uheldig å miste nøklene, vil vaktmester være behjelpelig med å låse deg inn - i sin arbeidstid! I helger og utenom vaktmesterens arbeidstid er det vakselskapet Securitas som vil hjelpe deg med innlåsing. Det koster pt. ca kr 950,- (2011)

- **Røykvarslere**

Borettslaget sørget for å montere opp røykvarslere i hver leilighet. Se etter at du har røykvarsel og at den virker. Borettslaget v/vaktmester sjekker batteri hvert år, og bytter dem ut ved behov. Du vil få beskjed om tidspunktet.

- **Brannsikkerhet**

Når det brenner skal du gjøre følgende:

- Ring brannvesenet, tlf 110
- Evakuer mennesker og dyr
- Prøv å slukke brannen med vann, skum/pulverapparat eller brannteppe
- Lukk dører og vinduer
- Forlat leiligheten/bygningen
- Ikke bruk heisene

- **Brannluker/Rømningsluker**

På altanene i høyblokkene er det brann-/rømningsluker med stige, slik at du kan rømme enten opp eller ned i en krisesituasjon, fortrinnsvis nedover. Det er derfor viktig at det ikke plasseres noe over og ved luken slik at eventuell rømming blir hindret/ forsinket.

- **Brannslanger**

Det er plassert brannslanger i hver etasje, midt i gangen på veggen. De er så lange at de når inn i alle leilighetene i etasjen. Du kan på eget ansvar bruke slangen til å spyle altanen med. Da lærer du samtidig å bruke den. Men pass på at du får stengt hovedkranen ved slangetrommelen etter deg, slik at den ikke står og drypper og forårsaker skader. Når slangen er rullet inn og kranen er stengt, må trykket i slangen slippes ut.

- **Brannslukker**

Det skal være en håndholdt brannslukker i hver boenhet, enten av skum- eller pulvertypen. Den først nevnte er best egnet og kommer i en 6 kg utgave som kan håndteres av de fleste. Sett deg inn i funksjonsmåten når du kjøper den. Du er selv ansvarlig for kontroll av apparatet.

- **Parkering**

Det er for tiden nok parkeringsplasser i borettslaget. I Digranesveien har hver leilighet i 1. til 3. etg. parkering i carport. Beboerne i 4 etg. må parkere på oppmerkede plasser langs Digranesveien eller på den store parkeringsplassen (mellom Rosenli 15 og Digranesveien). Beboerne i Rosenli 15 og 17 parkerer på den store parkeringsplassen. Det er merket opp faste plasser på den øverste delen mot høyblokkene markert med gult. På generalforsamling (2006) ble det vedtatt at de faste plassene forsvinner og en "myldreordning" skal gradvis innføres på den store parkeringsplassen. Dvs. etter hvert som beboere med fast plass flytter ut vil den som har siste/nederste faste plass, bli flyttet opp til den ledige, slik at de opphører fra høyeste nummer. Disse plassene er markert med hvitt.

Ellers er det 1 plass for bevegelseshemmede ved trappen opp til Rosenli 15 og 6 plasser utenfor Rosenli 17.

Gjester parkerer på ledige plasser, unntatt de som har nummer, og de under blokkene i Digranesveien. Parkeringsplassene der er skiltet "kun for beboere". Besøkende kan også parkere på disse plassene. Områder som ikke er spesielt skiltet i Digranesveien og i Rosenli er offentlig vei og gjenstand for parkeringsvaktens årvåkenhet.

- **Sykkelparkering**

Beboerne i Rosenli 15 har mulighet for sykkelparkering under altanen på Edlandshuset, og beboerne i Rosenli 17 har eget sykkelkur nedenfor Rosenli 17.

Nøkkel fås hos vaktmester for et depositum på kr. 100.-, som fås igjen når nøkkel leveres tilbake.

Det er ikke tillatt å ha sykler stående i ganger eller utenfor bodene i høyblokkene.

I lavblokkene skal syklene parkeres i kjelleren, inngang fra garasje på venstre side for hovedinngang i det som kalles sportsboden. Husk å ta med sykkelens når du flytter.

Hensatte sykler kan skape unødig trengsel.

- **Vask av fellesområder/rom**

Vask av alle fellesområder blir foretatt av rengjøringsfirma ihht arbeidsplan som er slått opp i oppgangene.

- **Tørkerom/Fellesrom (høyblokkene)**

I høyblokkene er det et rom i hver etasje som er tenkt brukt til tørkeskap/tørketrommel eller fryseskap etc. Plassen er begrenset (ca. 70 x 70 cm pr leilighet), så det går f.eks. ikke an å ha en 400 liters fryseboks eller annet som ikke hører hjemme her.

- **Rømningsveier i høyblokkene**

Hver leilighet har en kjellerbod. Det er ikke lov å plassere gjenstander utenfor boden. Det kan være at rømningsveier blir helt eller delvis stengt. Slike gjenstander blir fjernet uten

videre. På hver balkong er det en rømningsluke. Det må aldri plasseres gjenstander oppå den. En gang i året bør du sjekke at den fungerer.

• Avfallsortering



Avfall skal kastes i de nedgravde konteinerne som er plassert nær blokkene.

Hjelp til med å holde det rent og ryddig. Ikke sett igjen avfall ved konteinerne.

Ikke fyll oppi luken så mye avfall, eller så store gjenstander, at avfallet ikke faller ned i konteineren. Pass på at luken går igjen etter bruk, gi den eventuelt en liten dytt.

I fellesrom i hver etasje står det en rød boks. Bruk den til spesialavfall, farlig avfall, småelektro etc.

Plastkonteineren: I plast-konteineren kastes plastemballasje, også isopor. Annet avfall leverer du til gjenvinningsstasjonen på Forus (se: www.stavanger.kommune.no/renovasjonen).

Papirkonteineren: I papirkonteineren kastes reklame, aviser, ukeblader, kontorpapir, papp og kartong. Drikkekartonger o.l. skylles, ristes, brettes og samles i egen plastpose, som knyttes igjen og kastes i papiravfallet.

Biokonteineren: I biokonteineren kastes matavfall og hageavfall. Matavfall (f.eks. kjøtt, fisk, grønnsaker/bær, kaffegrut, eggeskall, bein, tørkepapir/ servietter) samles i bioposer som knyttes igjen. I konteineren kastes også hageavfall (f.eks. blomster, gress og kvister). Buravfall, sagflis o.l. må pakkes i biopose eller papirpose.

OBS! Kun organisk avfall, ikke plastposer! Bruk poser av maisstivelse. Det blir utdelt 2 ruller pr år av renholdsverket, trenger du flere, henv. deg til vaktmester

Restavfallskonteineren: Restavfall er det som er igjen etter at du har kildesortert avfallet ditt. I restavfallet må du aldri kaste farlig avfall (f.eks. maling, lim, oljer, sprøytemidler) eller EE-avfall (f.eks. lyspærer, lysstoffrør, ledninger, datautstyr).

Melk og drikkekartonger kastes i konteiner for papir. **HUSK** å skylle kartongene før de brettes sammen, og så skal de legges i en plastpose som knyttes i sammen.

Spesialavfall kastes i rød dunk som står plassert innenfor døren til kjellerrom/sportsboden i Digranesveien, på venstre side av inngangsparti, inn i garasjen. Hvis du har større mengder, kontakt renholdsverket for levering direkte til mottakstasjon, 51 800 800.

Glass og metall kastes gjennom luker på siden av redskapshuset/garasjen.

Tøy kan kastes i miljøstasjoner som er plassert på Midjord ved Varden Kirke.

- **Konteiner**

Konteiner bestilles ca. 1 gang pr. måned og blir plassert ved garasjen på vestenden av lavblokkene. Her kan du kaste det som ikke skal i de nedgravde konteinerne. Konteineren er låst med kodelås. Koden fås hos vaktmester.

Det som kastes i konteineren må gjøres så lite som mulig, for eksempel kjøkken-/garderobeskap må slås i sammen. Kun avfall fra borettslaget/ beboerne er tillatt å kaste i konteineren.

Det som ikke må kastes i konteineren:

- **Lysrør, lysrørarmaturer, små elektriske apparater etc.**
(Forhandlerne plikter å ta dette i retur)
- **Hvitevarer, brunevarer. (Komfyrer, kjøleskap, ovner – tv-apparat, stereoanlegg, dvd/videospillere etc.)**
(Forhandlerne plikter å ta dette i retur)
- **Bildekk, bildeler, oljer etc.**
(Forhandlerne plikter å ta dette i retur)
- **Papir, papp, pappesker etc.**
(Ordning internt i borettslaget)
- **Spesialavfall**
(Ordning internt i borettslaget)
- **Biologisk avfall, husholdningsavfall etc.**
(Ordning internt i borettslaget)

- **Busstopp**

Det er ikke langt til bussholdeplass for rute 4A og 4B. Fra ”rundkjøringen” ved Edlandshuset, går det 4 busser i timen mot sentrum i vanlig arbeidstid. Er du usikker på når bussen går, så ta 3 over hel eller 3 over halv som går alle dager.

- **Post**

Ved bussholdeplassen står det en postkasse som blir tømt daglig.

- **Selskapslokaler**

I Rosenli 12, Edlandshuset, har borettslaget selskapslokaler for utleie til beboere og andre. Beboerne har lavere leie enn andre leietakere. For leie og bestilling ring 99 40 60 70, eller e-post: utleie@rosenli.no
Se ellers Intern-TV og hjemmeside på internett for priser og praktiske opplysninger.

- **Gjesterom**

I Rosenli 12, Edlandshuset, har borettslaget to gjesterom til utleie for beboerne. De har henholdsvis to og fire sengeplasser. Der er dyner, men dynetrekk, putevar, laken og håndkle må den enkelte holde selv. For leie og bestilling ring 99 40 60 70. Se ellers Intern-TV og hjemmeside på internett.

- **Hjemmeside**

Borettslaget har egen hjemmeside: www.rosenli.no . Her er en del informasjon om borettslaget. Du finner telefonnumrene og e-postadressene til styret og vaktmester. Det er kart for å finne frem til oss, innkalling og referat fra generalforsamlingene finner du her. Vi har en linkside med nyttige linker, bla. til firma som gir deg som beboer i Rosenli rabatter, med mer. Du kan også se det som er på Rosenli TV her.

Avfallsortering fra A til Å

Her er referanser til "svart beholder", "svart dunk" etc. som er gamle betegnelser som nå er erstattet med nedgravde konteinere. Svart dunk er altså restavfall, grønn dunk papiravfall, brun beholder organisk avfall, og gul dunk plastavfall.

A

Akebrett - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Altankasser (plast) - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Altankasser (tre) - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Aluminiumsbeger - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Aluminiumsfolie (ren) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Antenner - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Armaturer - EE-avfall - leveres forhandler eller legges i rød beholder hjemme
Armbåndsur - EE-avfall - leveres forhandler eller legges i rød beholder hjemme
Asbest - restavfall - kastes i svart dunk eller leveres gjenvinningsstasjon
Aske (avkjølt) - restavfall - kastes i svart beholder (må pakkes inn)
Aviser - papiravfall - kastes i grønn beholder

B

Bandasje - restavfall - kastes i svart beholder
Barberblad - restavfall - kastes i svart beholder
Barbermaskiner - EE-avfall - leveres forhandler eller rød beholder hjemme
Batterier (vanlige) - restavfall - kastes i svart beholder
Batterier (knappcelle) - farlig avfall - leveres forhandler eller rød beholder hjemme
Batterier (oppladbare) - farlig avfall - leveres forhandler eller rød beholder hjemme
Bein m/kjøtt - våtorganisk - kastes i brun beholder
Bein u/kjøtt - restavfall - kastes i svart beholder
Bensin - farlig avfall - leveres forhandler eller rød beholder hjemme
Betong (mindre mengder) - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Bilbatterier - farlig avfall - leveres forhandler
Bildekk - returprodukt - leveres til forhandler
Bind - restavfall - kastes i svart beholder
Bleier - restavfall - kastes i svart beholder
Blekemidler - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak
Blitzpærer - EE-avfall - leveres forhandler eller rød beholder hjemme
Blikkboks - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Blomster - våtorganisk - kastes i brun beholder
Blyanter - restavfall - kastes i svart beholder
Bomull - restavfall - kastes i svart beholder
Bomullsklær - tekstiler - leveres miljøstasjon med tøyinnsamling (Fretex)
Briller - restavfall - kastes i svart beholder
Brød - våtorganisk - kastes i brun beholder
Brødrister - EE-avfall - leveres forhandler eller rød beholder hjemme
Bygningsavfall - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Bæreposer (i plast) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Bøker - papiravfall - kastes i grønn beholder eller leveres til Fretex/loppemarked
Bølgepapp - papiravfall - kastes i grønn beholder
Bøtte (plast) - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Bøtte (metall) - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon

C

CD'er - restavfall - kastes i svart beholder
CD-spillere - EE-avfall - leveres forhandler eller rød beholder

D

Datautstyr - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Diesel - farlig avfall - legges i rød beholder eller leveres andre mottak
Drikkekartonger - papiravfall - legges i egen pose og knytes igjen, kastes i grønn beholder
Dyner - tekstiler - leveres miljøstasjon med tøyinnsamling
Dyreekskremer (i poser) - restavfall - kastes i svart beholder
Dyrekadaver - risikoavfall - leveres veterinær/dyrekrematorium i Gjesdal

E

EDB-maskiner - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Eggekartonger - papiravfall - kastes i grønn beholder
Eggeskall - våtorganisk - kastes i brun beholder
Eksplosiver - farlig avfall - kontakt politiet
Elektrisk leketøy - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Elektriske apparater - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Elektriske ledninger - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Elektriske musikkinstrumenter - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Elektriske tannbørster - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Elektronikkavfall - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Engangsservice - restavfall - kastes i svart beholder
Engangsbestikk i plast - restavfall - kastes i svart beholder
Eternittplater - restavfall - emballes i plastsekk og leveres gjenvinningsstasjon

F

Farger (vannfarger) - restavfall - kastes i svart beholder
Farget glass - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Fisk - våtorganisk - kastes i brun beholder (godt innpakket)
Fjernsyn - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Flasker (uten pant) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Forsterkere - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Fotoapparat - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Fremkallervæske - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak
Frukt - våtorganisk - kastes i brun beholder
Fryseboks - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Fugemasse - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak

G

Gasbind - restavfall - kastes i svart beholder
Gift - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak
Gipsplater - restavfall - kastes i svart dunk eller leveres gjenvinningsstasjon
Gjenstander av kork - våtorganisk - kastes i brun beholder
Glass - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Glassfiber - restavfall - kastes i svart dunk eller leveres gjenvinningsstasjon
Glassruter - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Glassruter fra 1960 til 1970-tallet - farlig avfall (PCB) - leveres gjenvinningsstasjon
Glødepærer - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Grill - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Gryter - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Gryterettposer - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon (plast)
Grønnsaker - våtorganisk - kastes i brun beholder
Gulvteppe - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Gummi - restavfall - kastes i svart beholder

H

Hageavfall - våtorganisk - kastes i brun beholder
Hageredskaper - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon eller til Fretex
Harddisker - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Hermetikkbokser - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Hvitevarer - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Høretelefoner - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Høytalere - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Hårføner - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak

I

Impregneret tre - farlig avfall - leveres gjenvinningsstasjon
Innpakningspapir - papiravfall - kastes i grønn beholder
Insektmidler - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme
Isbokser (i plast) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Isoleringsmatter - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon

Isopor - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon eller (ved mindre mengder) til miljøstasjon

J

Jern (emballasje) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon

Jod (medisinsk bruk) - farlig avfall - leveres apoteket

Juicekartonger - papiravfall - skylles, brettes og legges i pose før det kastes i grønn beholder

Juletrær settes ut ved eiendomsgrensen på hentedagen i uke 3 - hentes av renovatør

K

Kaffefilter - våtorganisk- kastes i brun beholder

Kaffegrut - våtorganisk - kastes i brun beholder

Kaffeposer - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon (plast)

Kaffetrakter - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak

Kaker - våtorganisk - kastes i brun beholder

Kartong - papiravfall - kastes i grønn beholder

Kassettbånd - EE-avfall - legges i rød beholder eller leveres forhandler

Kassettpiller - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak

Keramikk - restavfall - kastes i svart beholder

Ketchup-flasker - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon

Kjemikalier - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak

Kjøkkenmaskin - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak

Kjøleskap - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak

Kjøtt - våtorganisk - kastes i brun beholder

Klart glass - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon

Klokker - EE-avfall - legges i rød beholder eller leveres forhandler

Klær - tekstiler - leveres miljøstasjon med tøyinnsamling

Knappcellebatterier - EE-avfall - legges i rød beholder eller leveres forhandler

Kobber - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon

Koffert - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon

Komfyr - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak

Kopimaskin - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak

Korrekturlakk - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak

Krølltang - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak

Kvikksølvtermometer - farlig avfall - legges i rød beholder eller leveres apoteket

Kulepenn - restavfall - kastes i svart beholder

L

Lakk - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak

Lamper - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak

Ledningsrester - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak

Legemidler - farlig avfall - leveres apoteket

Legoklosser - restavfall - kastes i svart beholder

Lettkartong - papiravfall - kastes i grønn beholder

Lightere (engangs) - restavfall - kastes i svart beholder

Lim - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak

Lut - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak

Lyspærer - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak

Lysstoffrør - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres forhandler

Løsemidler - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak

Låsespray - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak

M

Madrasser - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon

Malingsbokser (tomme) - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon

Malingrester - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller andre mottak

Matpapir - restavfall - kastes i svart beholder

Matrester - våtorganisk - kastes i brun beholder

Medisiner - farlig avfall - leveres apoteket

Metallemballasje - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon

Metallkorker - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon

Mineralvann-/ølbokser - emballasjeavfall - pantes i butikk eller leveres miljøstasjon

Mikrobølgeovn - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak

Mikrofon - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
 Mobiltelefon - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
 Modem - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
 Motorer (elektriske) - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Mur - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Møbler - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon eller hentes av Fretex
N
 Neglelakk - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Neglelakkfjerner - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
O
 Olje - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Oljefiltre - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Ombruksgjenstander - gjenvinningsavfall - ta kontakt med Fretex
 Oppladbare batterier - EE-avfall - legges i rød beholder eller leveres forhandler
 Oppvaskmaskin - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Ovn (elektrisk) - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Ovn (ved/oljekamin) - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon eller Norsk Metallretur AS
 Ovnrens - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
P
 Papir - papiravfall - kastes i grønn beholder
 Papp - papiravfall - kastes i grønn beholder
 Parafin - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Paraply - restavfall - kastes i svart beholder
 Parasoll - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Pasta - våtorganisk - kastes i brun beholder
 PC-utstyr - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
 Penner - restavfall - kastes i svart beholder
 Pensler - restavfall - kastes i svart beholder
 Pilleglass (tomme) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Pizzaesker - papiravfall - kastes i grønn beholder
 Planglass (ruter) - restavfall - kastes i svart beholder eller leveres gjenvinningsstasjon
 Plaster - restavfall - kastes i svart beholder
 Plastesker/bokser - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Plastflasker - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Plastfolie - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Plastkanner - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Plastposer - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Platespiller - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Plexiglass - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Porselen - restavfall - kastes i svart beholder
 Potetgullposer - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon (plast)
 Potetskrell - våtorganisk - kastes i brun beholder
 Potteplanter - våtorganisk - kastes i brun beholder
 Pussemidler - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Påleggsemballasje - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Påleggsrester - våtorganisk - kastes i brun beholder
 Påleggstuber (metall/plast) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Q
 Q-tips (vattpinner) - restavfall - kastes i svart beholder
R
 Radiator - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Radio - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
 Reklame - papiravfall - kastes i grønn beholder
 Ris - våtorganisk - kastes i brun beholder
 Rømmebeger - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Røykvarsler - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
S
 Sausposer - restavfall - kastes i svart beholder
 Sement - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon

Servietter (brukte) - våtorganisk - kastes i brun beholder
 Sigarettstumper - restavfall - kastes i svart beholder
 Sikringer - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
 Silikon - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Skadedyrmidler - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Skalldyr - våtorganisk - kastes i brun beholder
 Sko - tekstiler - leveres miljøstasjon med tøynnsamling
 Skokremtuber - restavfall - kastes i svart beholder
 Skrivemaskin - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Skruer - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Skumgummi - restavfall - kastes i svart dunk eller leveres gjenvinningsstasjon
 Sparepærer - farlig avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
 Speil - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Spiker - gjenvinningsavfall - gjenvinningsstasjon
 Spillolje - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Sponplater - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Sprit - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Sprayflasker (m/reste) - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Sprayflasker (tomme) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Stearinlys - restavfall - kastes i svart beholder
 Stoffrester - tekstiler - leveres miljøstasjon med tøynnsamling
 Strykejern - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
 Støvsuger - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Støvsugerposer - restavfall - kastes i svart beholder
 Suppeposer - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Sykler - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Syltetøylokk av metall - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Syrer - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak

T

Takstein - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Tannbørster - restavfall - kastes i svart beholder
 Tannkremtuber - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
 Tegneserier - papiravfall - kastes i grønn dunk eller leveres brukthandlere
 Tekstiler - tekstiler - leveres miljøstasjon med tøynnsamling
 Telefax - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Telefon - EE-avfall - legges i rød boks, leveres forhandler eller andre mottak
 Telefonkatalog - papiravfall - kastes i grønn beholder
 Tennvæske - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Tepper - restavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Teposer og teblader - våtorganisk - kastes i brun beholder
 Termometre - farlig avfall - legges i rød beholder eller leveres forhandler
 Termoruter - farlig avfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Terpentin - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Tidsskrifter - papiravfall - kastes i grønn dunk eller leveres brukthandlere
 Tobakksrester - restavfall - kastes i svart beholder
 Trevirke - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Trykkimpregnert tre - farlig avfall - leveres gjenvinningsstasjon
 Trykksaker - papiravfall - kastes i grønn beholder
 Tusjer - restavfall - kastes i svart beholder
 TV - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Tyggegummi - restavfall - kastes i svart beholder
 Tørkepapir - våtorganisk - kastes i brun beholder
 Tørketrommel - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
 Tøy - tekstiler - leveres miljøstasjon med tøynnsamling

U

Ugressmidler - farlig avfall - legges i rød beholder hjemme eller leveres andre mottak
 Ukeblader - papiravfall - kastes i grønn dunk eller leveres brukthandlere
 Ull - tekstiler - leveres miljøstasjon med tøynnsamling

V

Vaskemaskin - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Vattpinner (Q-tips) - restavfall - kastes i svart beholder
Vedsekker (netting) - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon (plast)
Videokameraer- og spillere - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
Vindusrammer - gjenvinningsavfall - leveres gjenvinningsstasjon
Vinflasker - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Vindusglass - restavfall ev. farlig avfall - leveres gjenvinningsstasjon
W
White Spirit - farlig avfall - legges i rød boks hjemme eller andre mottak
Y
Yoghurtbeger - emballasjeavfall - leveres miljøstasjon
Ø
Ølbokser - emballasjeavfall - pantes i butikk eller leveres miljøstasjon

Dagboknr. 12270 1969
v/Stavanger byfogdembete
- df. 23/12-69.MAKESKIFTESKJØTE

I henhold til overenskomst om makeskifte, tilskjøter
undertegnede, Stavanger Boligbyggelag, til Stavanger kommune
følgende eiendommer:

Bekeveien 9 a, Stavanger

Eiganes 2 c "

Eiganes 6 h "

Lyngveien 03 "

Eiganes 7 "

Fartein Valens vei 01, Stavanger

Fartein Valens vei 02 "

Fartein Valens vei 03 "

Eiganes 55 "

Eiganes 55 a "

Solsletteveien 22 g "

Gnr. 27, bnr. 26, Stokka, "

Gnr. 27, bnr. 509 " "

Gnr. 27, bnr. 504 " "

Gnr. 27, bnr. 397 " "

Gnr. 27, bnr. 25 " "

Gnr. 27, bnr. 327 " "

Gnr. 27, bnr. 505 " "

Gnr. 27, bnr. 508 " "

Gnr. 27, bnr. 509 " "

Gnr. 27, bnr. 510 " "

Gnr. 27, bnr. 511 " "

Gnr. 27, bnr. 6 " "

Gnr. 26, bnr. 20 " "

Gnr. 26, bnr. 58 " "

Gnr. 27, bnr. 43 " "

Gnr. 27, bnr. 72 " "

Gnr. 27, bnr. 77 " "

Gnr. 26, bnr. 264 " "

Gjerdeplikter for gnr. 26, bnr. 20, 58 og 264 og gnr. 27,
bnr. 43, 72 og 77 påligger Stavanger kommune.

Gnr. 40, bnr. 137, Stavanger

Gnr. 40, bnr. 485 "

Gnr. 40, bnr. 493 "

Gnr. 40, bnr. 495 "

Gnr. 40, bnr. 484 "

Gnr. 40, bnr. 486 "

- 2 -

Den samlede overdragelsessum er kr. 2.460.513.-

Som vederlag for ovenstående overdragelse skjøter undertegnede Stavanger kommune til Stavanger Boligbyggelag følgende eiendommer:

Digranesveien 30, Stavanger.

Stavanger Boligbyggelag overtar gjerdeplikten mot Hetlandsmarken, matr. 37, ved oppføring og vedlikehold av et inntil 1,5 m høyt flettverksgjerde så lenge det blir drevet barnehjem på Hetlandsmarken 37. Der Digranesveien 30 støter til kommunens eiendom, er gjerdeplikten Stavanger kommune uvedkommende.

Gnr. 41, bnr. 455, 456, 457 (Frafjordfeltet), Stavanger.

Der disse eiendommer støter til kommunal grunn, er gjerdeplikten kommunen uvedkommende.

Gnr. 41, bnr. 603, 604, 605, 606, 607, 608, Stavanger.

Der disse eiendommer støter til kommunal grunn, er gjerdeplikten Stavanger kommune uvedkommende.

Den samlede overdragelsessum for de eiendommer Stavanger kommune overdrar til Stavanger Boligbyggelag er kr. 2.022.560,16.

Differansen mellom overdragelsessummen fra

Stavanger Boligbyggelag til Stavanger kommune kr. 2.460.513.-

og overdragelsessummen fra Stavanger kommune

til Stavanger Boligbyggelag

2.022.560,16
kr. 437.952,84

avgjøres på omforenet måte.

Av hensyn til det offentliges beregning av gebyrer ved fremtidige overdragelser av de eiendommer Stavanger Boligbyggelag ved dette skjøte erverver av Stavanger kommune, bekrefter vi at eiendommene er ervervet til bygging av boliger for Stavanger Boligbyggelags medlemmer, og for å overføres til fremtidige datterselskaper.

Stavanger, den 22. desember 1969.

STAVANGER KOMMUNE

ordfører

finansrådmann



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

Vi attesterer at J.S.Landmark og Karl J. Hagen
har underskrevet makeskifteskjøtet i vårt nærvar, og
at de er over 20 år.

Stavanger, 23. desember 1969

Hanna Furuseth

Karl J. Hagen



STAVANGER KOMMUNE

Informasjon attester

Manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Mange eldre bygninger har ikke ferdigattest. Dersom boligen din ble søkt oppført før **1. januar 1998**, utsteder ikke kommunen ferdigattest for dette bygget lenger.

For byggverk hvor byggesøknaden ble sendt inn mellom **1. januar 1998 og 30. juni 2010**, og det finnes en **midlertidig brukstillatelse**, kan kommunen utstede ferdigattest dersom visse vilkår er oppfylt.

Reglene gjelder alle typer byggverk, men er særlig relevante ved **kjøp og salg av bolig**.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: [Forespørsel til byggesak - stavanger](#).



STAVANGER KOMMUNE

Informasjon bygningstegninger

Manglende tegninger for eldre bygg

Vi gjør oppmerksom på at vi har veldig begrenset bygnings- eller eiendomsrelaterte tegninger, dokumenter eller annet arkivmateriale fra før 1929. Dette skyldes at arkivene gikk tapt i en brann samme år. For eiendommer oppført før 1929 kan det derfor mangle historisk dokumentasjon.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: [Forespørsel til byggesak - stavanger](#).



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

A. 503.1 KE/HE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen **Rosenli 15 (Digranesv. 30) Blokk øst** ^{-nr. 17} *(Kopiblokk)*

tilhørende **Stavanger Boligbyggelag**

og utført etter

bygningsrådets vedtak av **22.8.1968** gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Endel flikkarbeider.
2. Brannrør skal utføres selvlukkende.
3. Brannrør til sluse i kjelleren må innsettes.
4. Startbryter for avtrekksvifte for trappelhus må ordnes.
5. Saniteranlegg, vann og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger Ing.vesen.
6. Tilfluktsrom må settes i forskriftsmessig stand.
7. Forøvrig må krav i brev av 14.10.1971 etterkommes. (Kopi vedlagt)

Påpekte mangler må være utført innen den

den **23. august 1972**
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER,

Reidar Haukali

K. Egeland



DAKS AS
Stuertvegen 16
4056 TANANGER

Dato: 20.03.2023
Saksnummer: 21/13203-13
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 54/674 - sykkelbod

Byggestedsadresse	Rosenli 15-17
Ansvarlig søker	DAKS AS
Tiltakshaver	Borettslaget Rosenli
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 14.03.2023.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 28.06.2022.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Multiconsult Norge AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Dato: 11.11.2022
Saksnummer: 22/23272-7
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 54/674 - utvidelse av dørutsparing høyblokk

Byggestedsadresse	Rosenli 17
Ansvarlig søker	Multiconsult Norge AS
Tiltakshaver	Borettslaget Rosenli
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 10.11.2022.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 24.10.2022.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



DAKS AS
Stuertvegen 16
4056 TANANGER

Dato: 28.06.2022
Saksnummer: 21/13203-10
Deres ref.: Øyvind Kverneland

Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 54/674 – sykkelbod – dispensasjon (1)

Byggestedsadresse	Rosenli 15 og 17
Ansvarlig søker	DAKS AS
Tiltakshaver	Borettslaget Rosenli
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 09.05.2022 og komplett søknad med dispensasjon mottatt 27.06.2022.

Tiltaket omfatter sykkelbod.

Tiltaket krever dispensasjon for plassering, jf. § 3 andre avsnitt i bestemmelsene til plan 865.

Det er ikke mottatt merknader.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Sykkelbod med BRA 57 m²

Kommunen gir dispensasjon fra § 3 andre avsnitt i bestemmelsene til plan 865, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Du må varsle oss i seksjon byggesak når byggearbeidet starter opp. Du må også oppgi tidsangivelse og sende inn framdriftsplan for arbeidet.
3. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
5. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

6. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra § 3 andre avsnitt i bestemmelsene til plan 865:

«Bebyggelsen i de utbygde områder, Rosenli, Godalen, Stolen, er som vist på planen.»

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunngitt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

- Begrunnelse er at bruk av sykkel har eksplodert i samfunnet etter at de to blokkene i Rosenli ble bygget.
- Ikke sykkelparkering i blokkene, og de to eksisterende bodene er fulle.
- I tråd med samfunnets oppfordring til mer bruk av sykkel, er antall sykler i borettslaget langt flere enn det antall som kan plasseres i de to eksisterende bodene.
- Den nye boden vil bli plassert delvis i et kratt, og skal ligge midt mellom blokkene, slik at tilgangen er optimal for beboerne.
-

Plan- og bygningsloven. § 19-2 andre ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Planens intensjon om å opprettholde grøntdrag og åpenhet vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved å tillate sykkelboden, som er plassert imellom blokkene, i det som i dag er et kratt. Boden skal tilpasses eksisterende utemiljø, med skråtak utført med sedumtak. Ved å gi beboerne i Rosenli bedre plass til syklene sine, vurderer vi at fordelene er større enn ulempene.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på
innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Anna G. S. Berthelsen
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst., Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Stavanger kommune
v/By- og samfunnsplanlegging – byggesaksavd.
Postboks 8001
4068 STAVANGER

Deres ref.:

Vår ref.: 10242619

Kristiansand, 17. oktober 2022

Rosenli 17, høyblokk – utvidelse av eks. veggutsparing

Søknad om tillatelse til tiltak

Tiltakshaver Borettslaget Rosenli planlegger utvidelse av eksisterende åpning/veggutsparing i 1. etg. i bærende betongvegg i høyblokka, gnr. 54 bnr 674, Rosenli 17, 4015 Stavanger.

Eksisterende åpning/utsparing i bærende vegg, $b = 1$ m, ønskes utvidet til bredde 1, 5 m. Åpningen er i fellesareal 1. etg. mellom heis-/trapperom og postrom, se figur 1 under. Det er ønskelig å utvide denne for bedre lokal tilgjengelighet mellom rommene for tilgang til postkasser, bla. for rullestolbrukere.

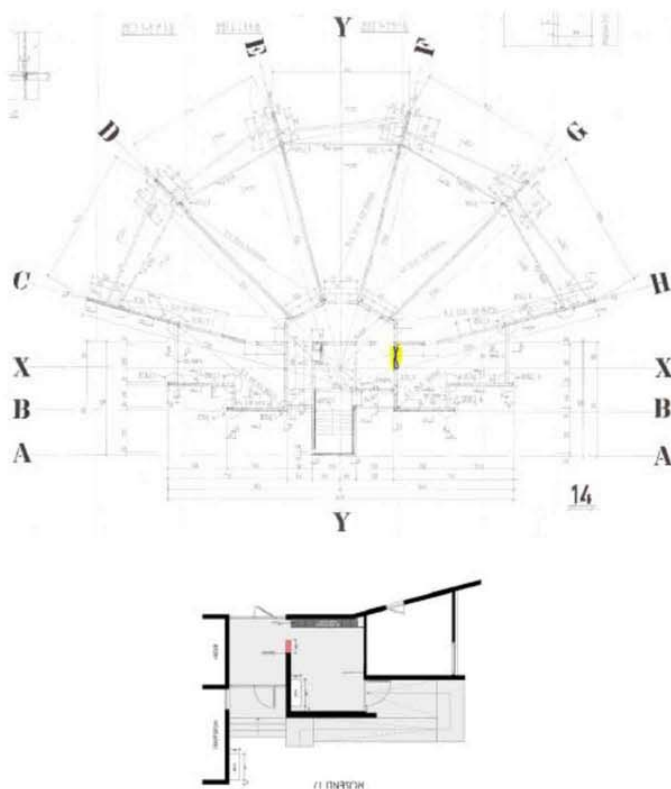


Fig.1: Øverste skisse viser plantegning av bygget fra 2. etasje og opp til toppetasje. Det er også markert hvor dørutsparing er i 1. etasje. Den nederste skissen viser ønsket utvidelse av døråpning i 1. etasje.

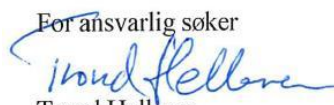
I og med at tiltaket omfatter inngrep i bygningens bærekonstruksjon, har tiltakshaver engasjert Multiconsult Norge AS som ansvarlig søker og for kontroll av konstruksjonsmessig inngrep. Konstruktive beregninger viser at utvidelsen av utsparingen kan utføres uten kompenserende konstruktive tiltak.

Reguleringsplan for «området mellom Sandnesgatens forlengelse/Østre ring og sjøen fra Breivik til Hillevågsvannet» m/bestemmelser gjelder i området. Det er ikke avdekket forhold som vil kreve dispensasjon fra planforutsetninger.

Tiltaket er av en art og størrelse som ikke genererer krav om avfallsplan/sluttrapport for avfallsbehandling.

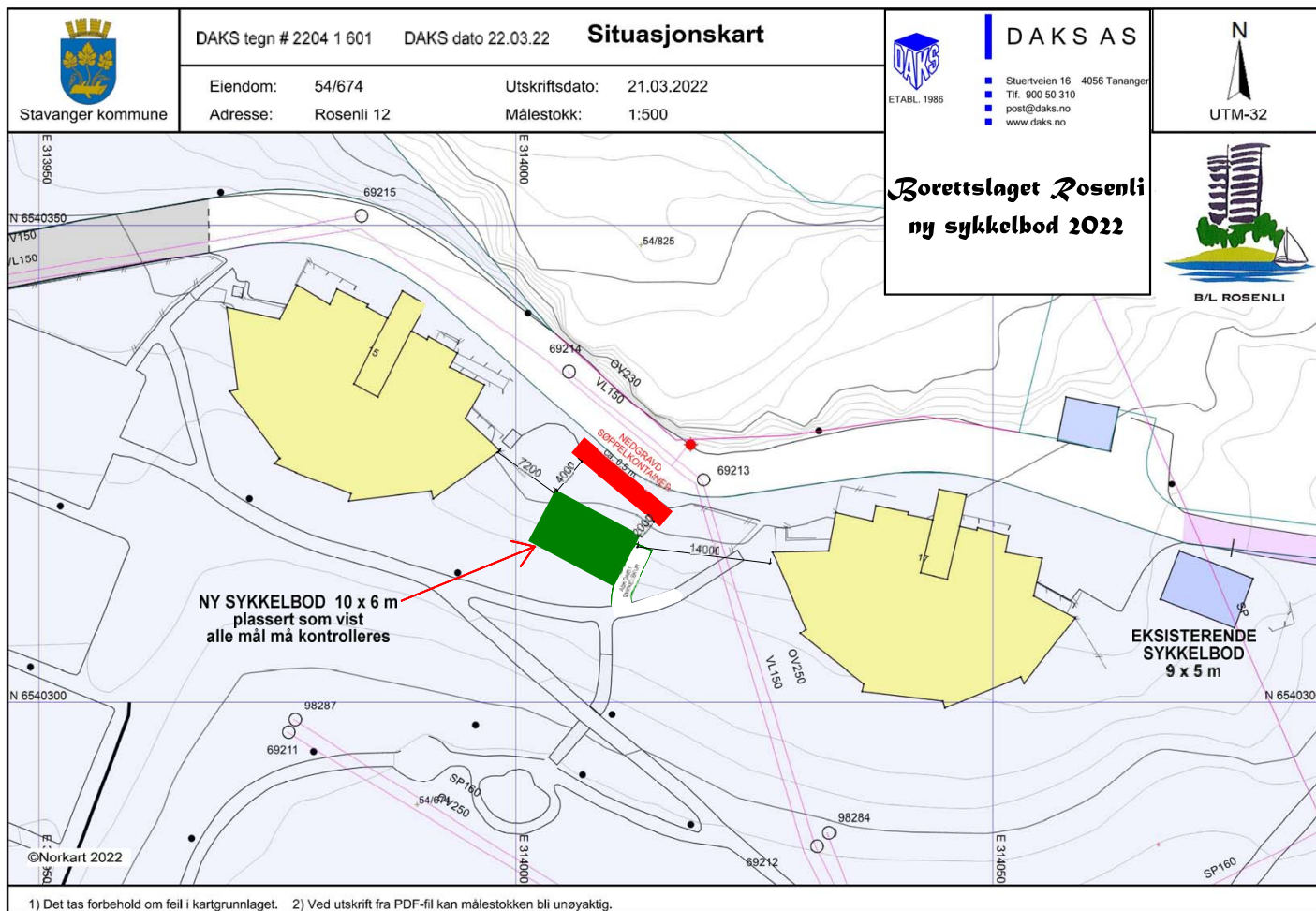
Nabovarsling anses ikke relevant, da dette er et lokalt innvendig tiltak uten nabopåvirkning.

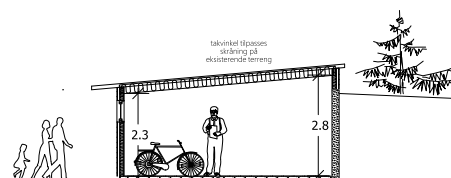
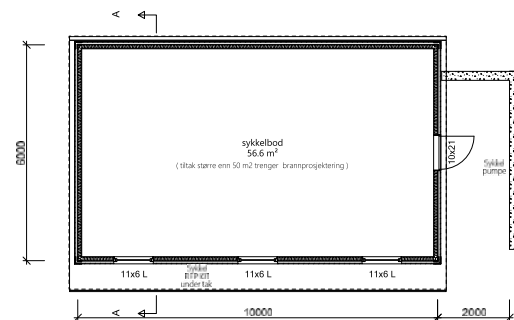
Ved behov for ytterligere avklaringer kan undertegnede kontaktes på mobilnr. 924 44 650 eller e-post: trond.helleren@multiconsult.no.

For ansvarlig søker

Trond Helleren
Multiconsult Norge AS

Vedlegg

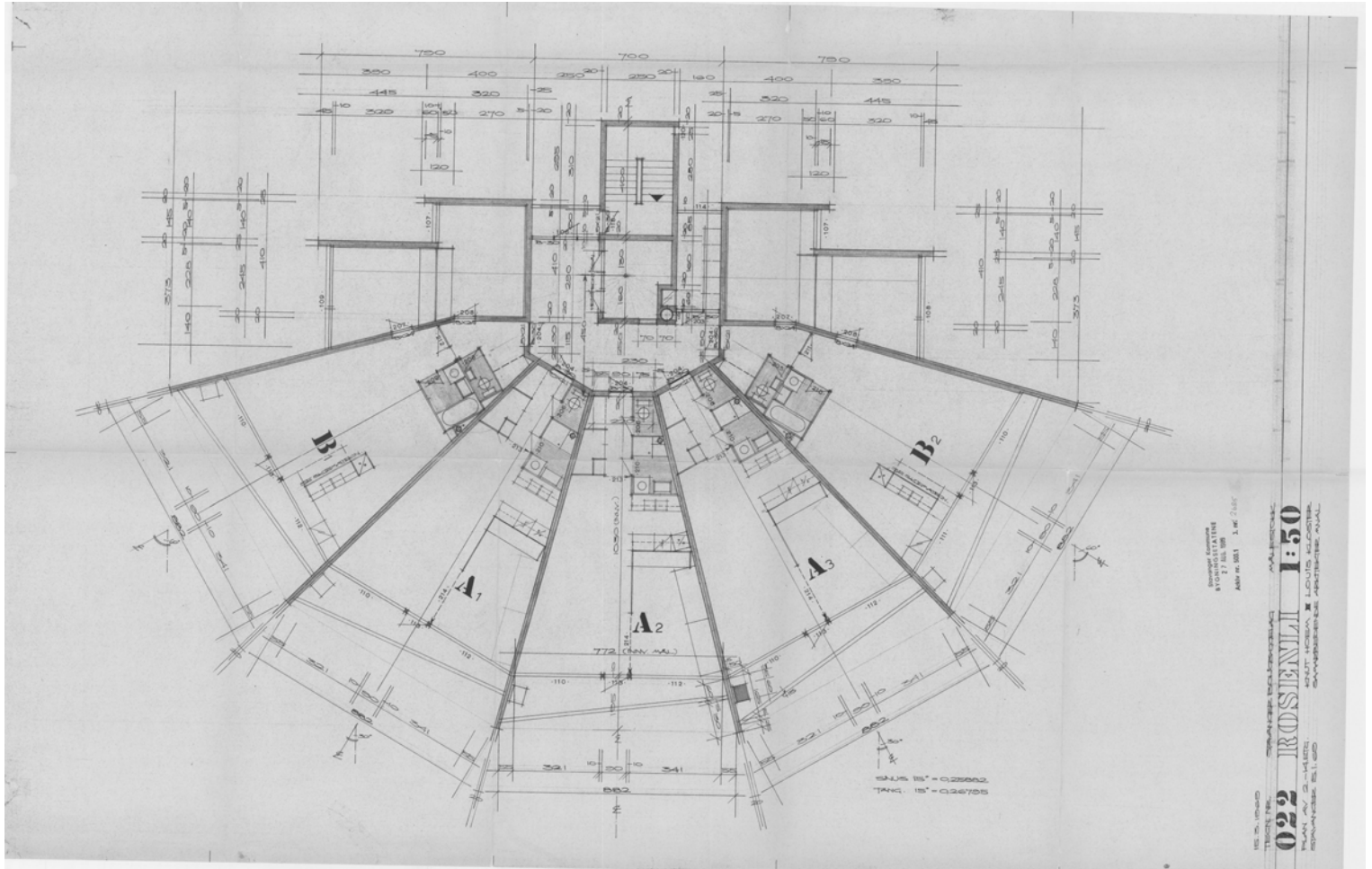
Kopi m/vedlegg: Borettslaget Rosenli v/Guro Skjæveland



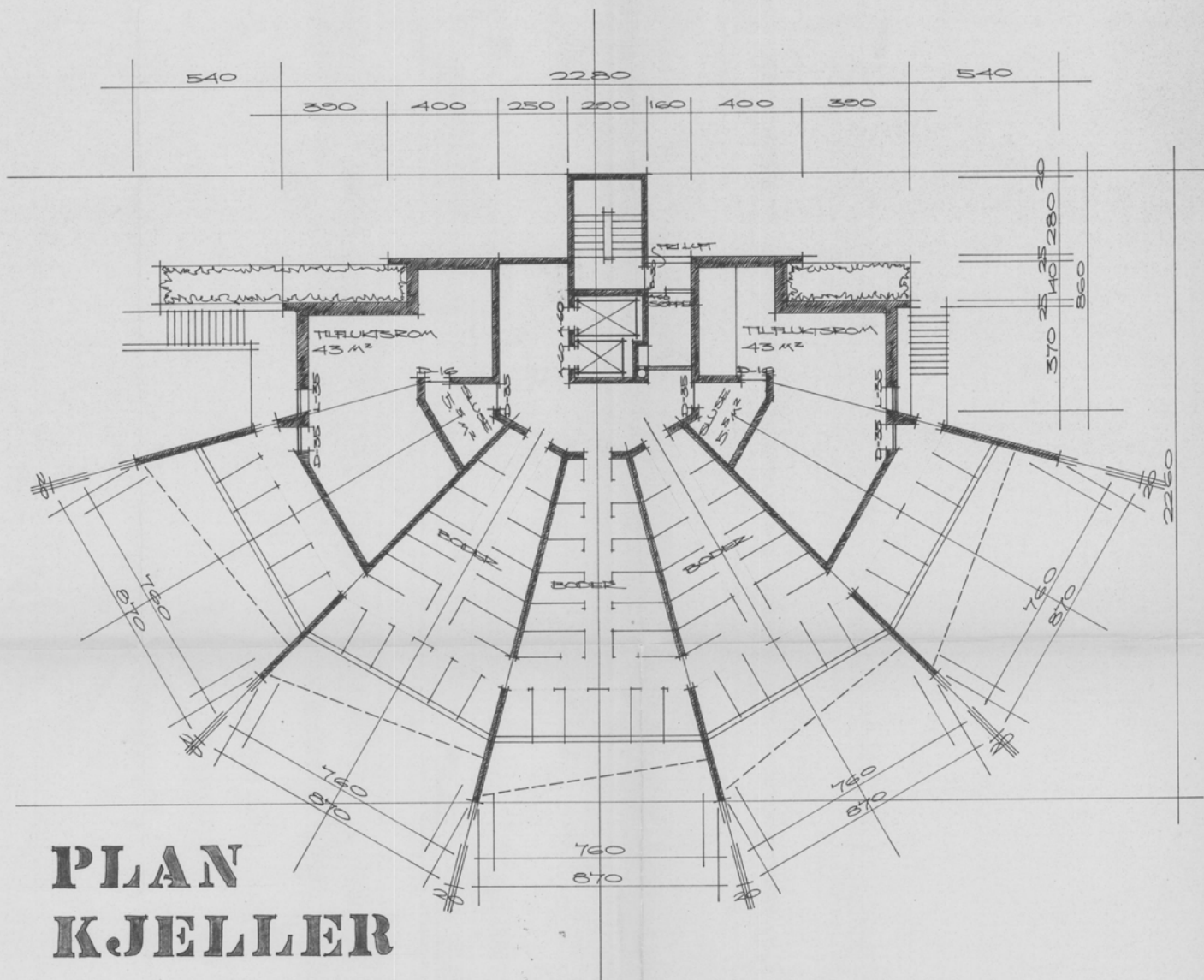


BK BYGG
DIN BYGGMESTER

REV	ENDRING	SIKK	DATO
KONTROLL (Sign./Tid)			
PROSJEKT			
Borettslaget Rosenli SYKKELBOD			
ADRESSE Rosenli, Stavanger			
DRIFT NR.	54/674	PROSJEKT NR.	2204
TILTAKSANSVARTER Rosenli Borettslag			
TEGNING plan 1. etasje, snitt og perspektiv			
TEGNINGSSTAD byggeselskap		MALESTOR	
DATO 28.03.22		TEGNET AV byggeselskap	
UTVÆRDET AV		DATUM/TEGNET DATO	
		DAKS AS Stuerveien 16 4056 Tananger tlf. 900 50 310 post@daks.no www.daks.no	
TEGNER		REV. NR.	
501			



01



PLAN KJELLER

Stavanger Kommune
BYGNINGSFATENE

Arkiv nr. 503. 1
J. nr. 2634

STAVANGER POLICEBYGGELAG · HØYHUS ROSENLI · MÅLESTOKK 1:100

S. S. 1967 // KORR. 25.1.1968
REV. 16.5.1968

Knut Hoem & Louis Kloster
SAMARBEIDENDE ARKITEKTER MÅL

Eiendomskart med grenser

Adresse: Rosenli 17, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/674/0/0

Dato: 2026-02-04

Målestokk: 1:2000

Stavanger
kommune

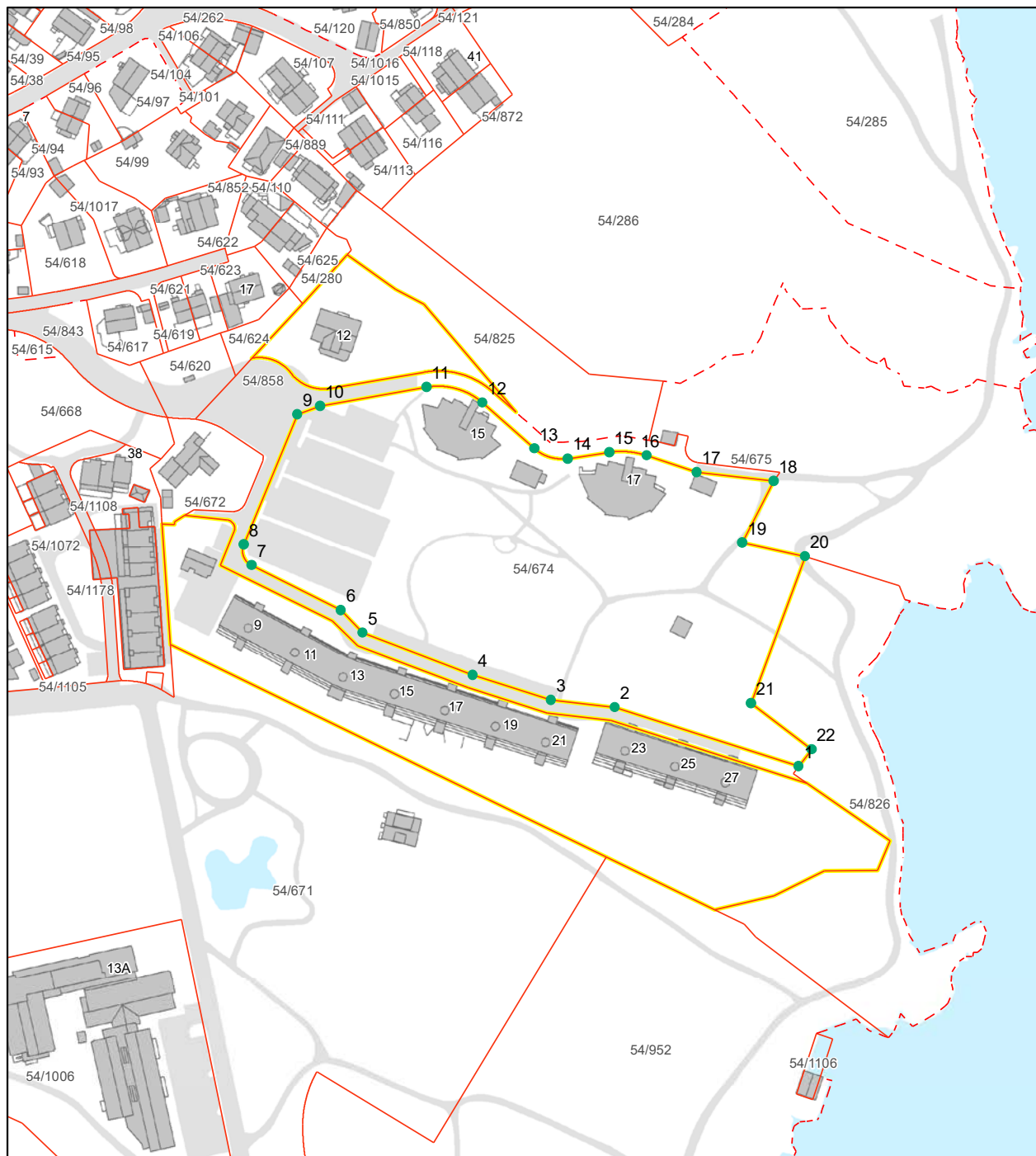


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Eiendomskart med grenser

Adresse: Rosenli 17, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/674/0/0

Dato: 2026-02-04

Målestokk: 1:2000

Stavanger
kommune

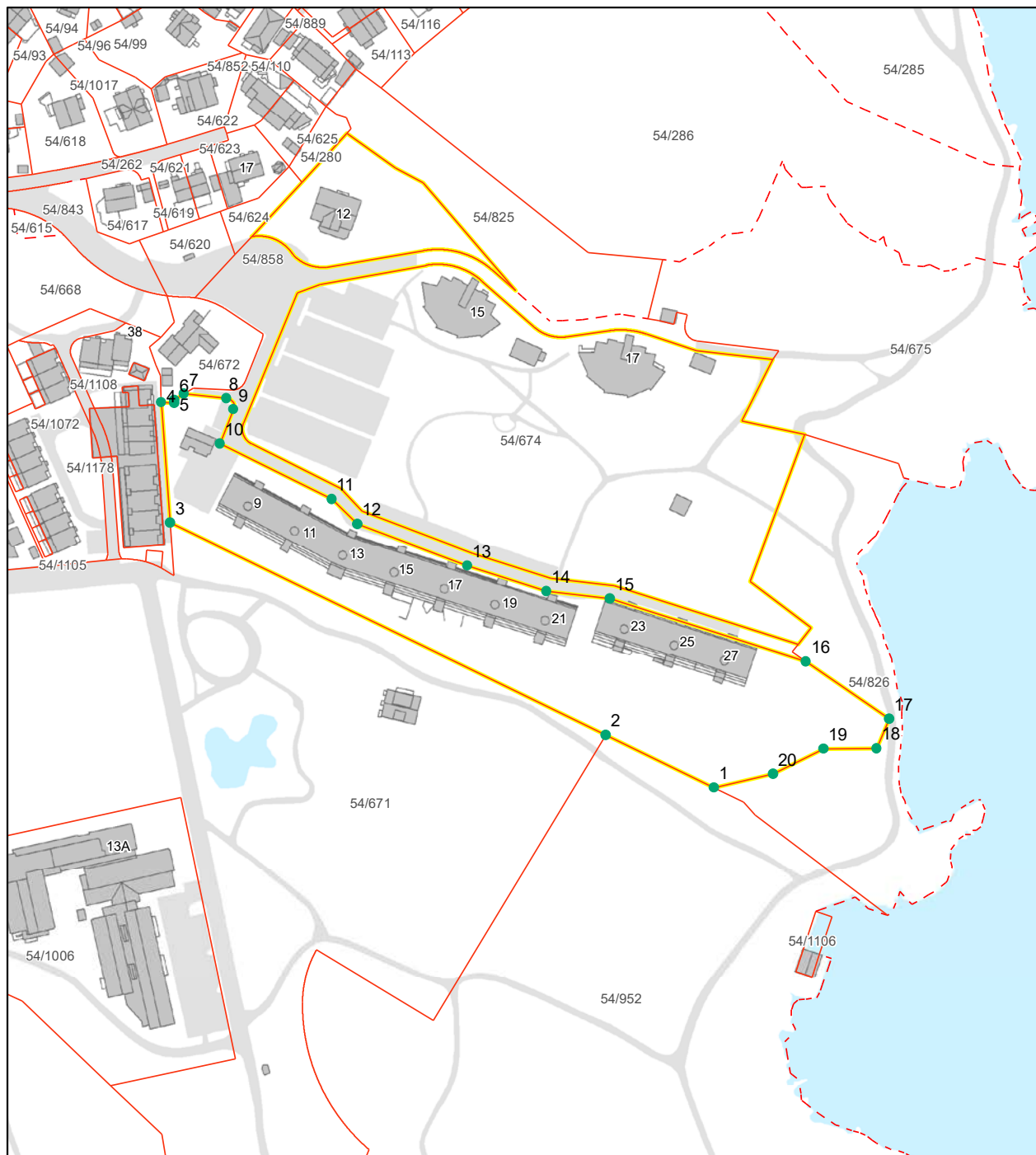


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Eiendomskart med grenser

Adresse: Rosenli 17, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/674/0/0

Dato: 2026-02-04

Målestokk: 1:2000

Stavanger
kommune

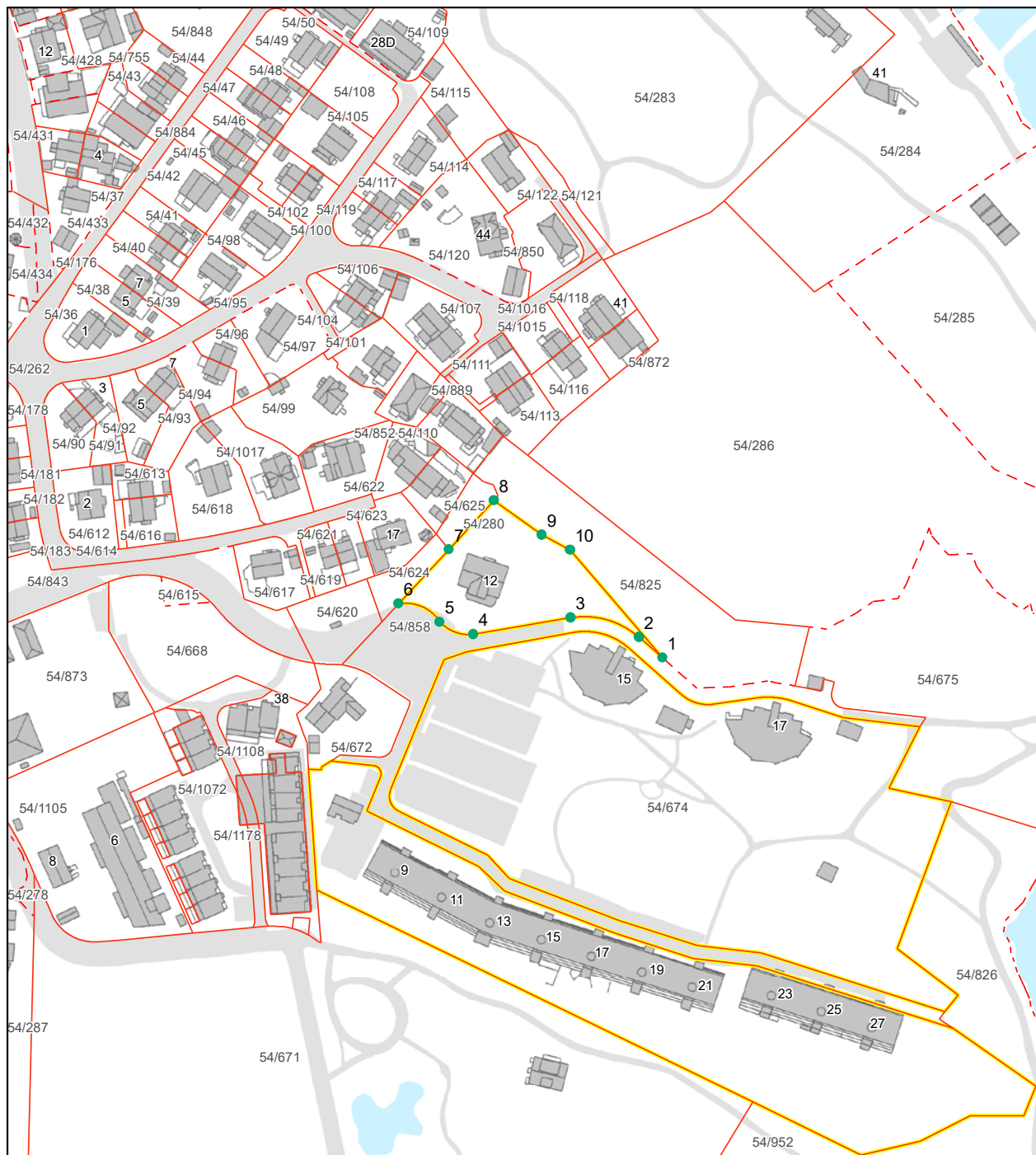


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	54	Bruksnr	674	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner over bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Platype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00		
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf		
Delarealer			
Areal	5390.3 kvm		
Hensynsonenavn	H290_7		
Kpstoy	290 - Andre støysoner		
Areal	24466.81 kvm		
Omrnavn	B328		
Kparealformal	Boligbebyggelse		
Areal	5389.44 kvm		
Omrnavn	FRI559		
Kparealformal	Friområde		

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1121
Navn	REG.ENDRING FOR DELER AV BETANIA WAISENHUS EIENDOM. RASMUS RISASGT.13
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/28/1985 00:00:00
Bestemmelser	1121.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Id	2394P
Navn	Detaljregulering for felt B1 i plan 2266, Rosendal sykehjem, Emmaus.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/14/2012 00:00:00
Bestemmelser	2394P bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	GS
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Id	2266
Navn	Reguleringsplan for Rosendal sykehjem, Emmaus. Storhaug bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/14/2010 00:00:00
Bestemmelser	2266 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park

Id	865
Navn	Sjøen fra Breivik til Hillevågsvannet.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/29/1978 00:00:00
Bestemmelser	865.PDF,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	

Areal	88.15 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0.36 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.2 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	24377.03 kvm
Feltnavn	Rosenli
Regform	110 - Boliger
Areal	0.33 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde
Areal	5390.18 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Id	1547
Navn	Emmaus-Egeland
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/03/1997 00:00:00
Bestemmelser	1547.PDF,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	9-F2
Regform	410 - Park
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	9-F1
Regform	430 - Anlegg for lek

Kommuneplan

Adresse: Rosenli 17, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/674/0/0

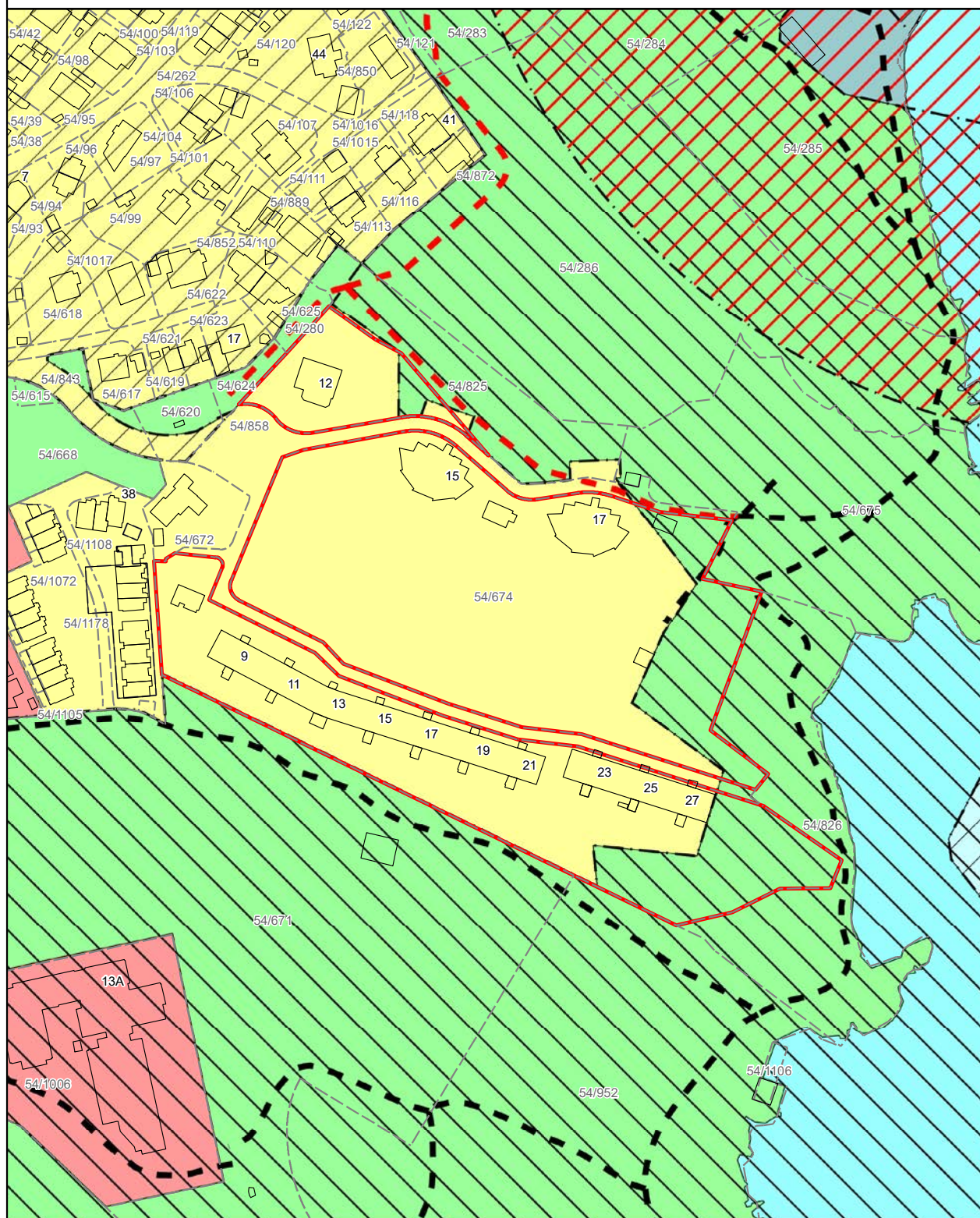
Dato: 2026-02-04

Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Rosenli 17, 4015 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/674/0/0

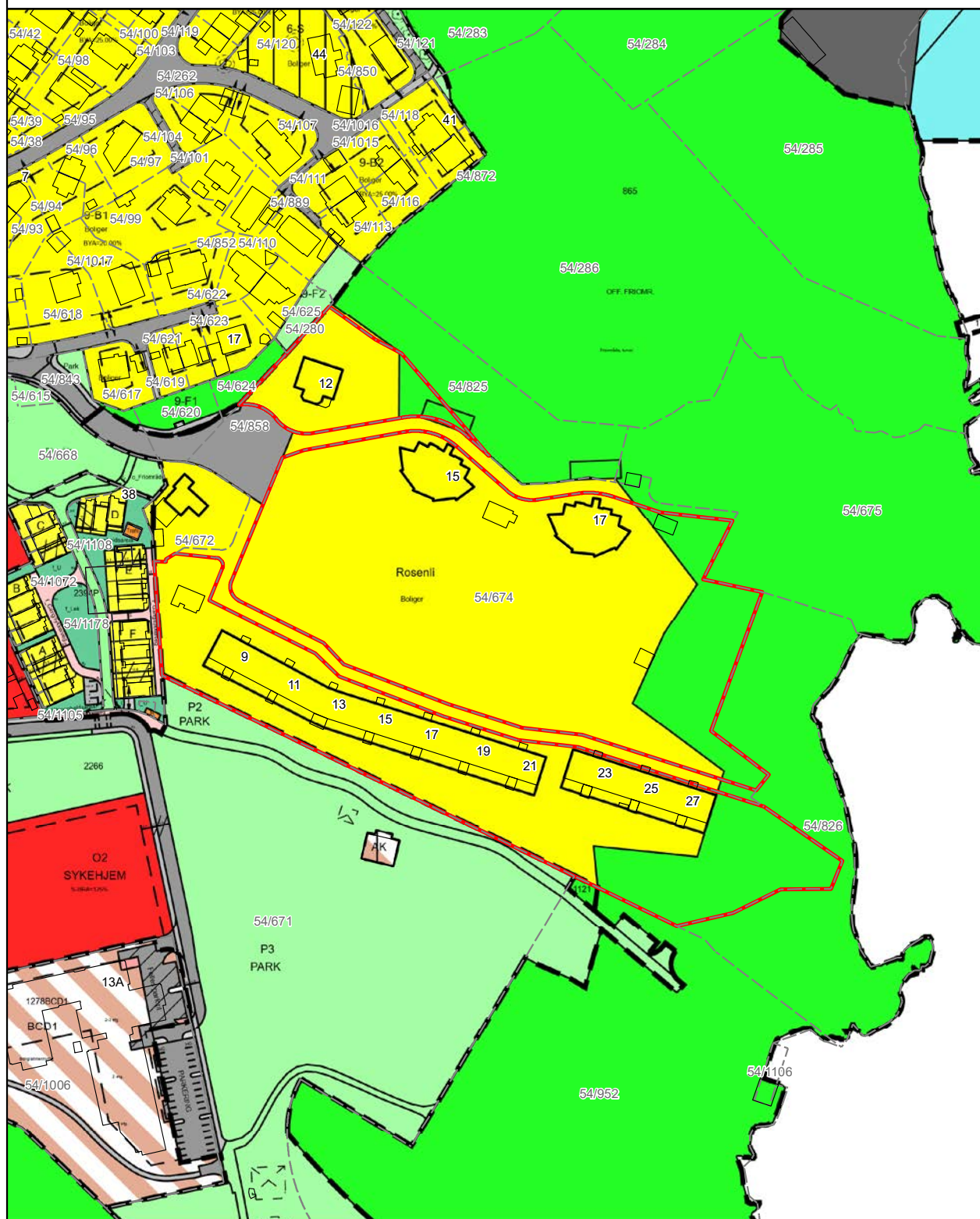
Dato: 2026-02-04

Målestokk: 1:2,000

Planident: 865

Ikrafttredelsesdato: 29.11.1978

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 865 FOR OMRÅDET MELLOM SANDNESGATENS FORLENGELSE - ØSTRE RING OG SJØEN FRA BREIVIK TIL HILLEVÅGSVANNET

Stadfestet av fylkesmannen 29.11.1978 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til:

1. Byggeområder for
 - a) Boliger
 - b) Offentlig bebyggelse
 - c) Kolonihager
2. Trafikkområde
3. Spesialområde for
 - a) Båthavn
 - b) Anlegg for Sivilforsvaret
 - c) Friluftsområde.

§ 3

Boligområde.

Det ubebygde område (Ramsvig 40, Storhagen 9 og Sørnes) er avsatt for åpen småhusbebyggelse med utnyttelsesgrad 0,15 - 0,20. Før bygningsrådet behandler delings- og byggesaker, skal det utarbeides bebyggelsesplan for området.

Bebyggelsen i de utbygde områder, Rosenli, Godalen, Stolen, er som vist på planen.

§ 4

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av enkelte bygg behandles.

§ 5

Spesialområde for båthavn og anlegg for Sivilforsvaret.

Områdene skal utformes på en slik måte at de best mulig tilpasser seg tilstøtende områders rekreasjonsverdi. Bygninger, gjerder, båtøpptrekk o.l. skal gis en tiltalende form og utførelse. Det skal godkjennes av bygningsrådet. Der områdenes funksjon tillater det, skal innhegning og stengsel for offentlig ferdsel unngås.

§ 6

Friområde.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og anlegg med naturlig tilknytning til området, off.toalett, barnepark osv. Båhus kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke hindrer området bruk som friområde.

Opparbeidelse av friområdet skal skje under hensyntagen til eksisterende fornminner.

§ 7

Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet skal ved behandling av saker innenfor planområdet påse at områdets rekreasjonsverdi ikke forringes.

Eksisterende vegetasjon skal bevares.

§ 8

Unntak.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser.

Reguleringsbestemmelser for kolonihagene i Stavanger

Stadfestet av bystyret 19.02.2001

§ 1 Formål

Områdene skal brukes til kolonihage og tilhørende nødvendig anlegg.

§ 2 Bebyggelsen

2.1 Bruk

Kolonihagehyttene skal nyttes som fritidsbebyggelse, og kan kun brukes til midlertidig beboelse for deler av året i fritids- og rekreasjonsøyemed.

2.2 Utnyttelse og estetikk

Det kan tillates oppført kun ei hytte/bygg pr parsell.

Hyttenes størrelse fastsettes til m²-BYA 28 m² og med en maks mønehøyde på 3,60 m målt fra topp gulv.

Hytten/bygget skal ikke ha mer enn en etasje og eventuell hems kan ikke ha knevegg.

Nye hytter/bygg over m²-BYA 10m² og alle till- og påbygg skal byggemeldes.

Riving av hytter skal også byggemeldes sammen med et foto.

Hyttene må holdes vedlike og ikke benyttes i strid med kolonihagestyrets retningslinjer.

2.3 Vann og avløp

Det tillates ikke å legge inn vann og avløp før det eventuelt foreligger en tillatelse fra kommunalavdeling teknisk drift.

§ 3 Ubebygde deler av parsellen

Parsellene skal opparbeides med beplantning, og vedlikeholdet ellers skal være i samsvar med den enkelte kolonihages vedtekter.

§ 4 Fellesområder

Alle av kolonihagens medlemmer skal ha lik adgang til kolonihagens fellesbygg og annet felles areal.

§ 5 Parkering og atkomst

Ingen parkering tillates innenfor kolonihagens areal.

Det er et generelt forbud mot bilkjøring på fellesveiene inne i kolonihagen. Styret kan gi dispensasjon.

§ 6 Allmen tilgjengelighet

Kolonihagene skal legges til rette for at allmennheten er sikret god tilgang til hagene.

Byplanavdelingen 11.08.00, revidert 04.01.01

Anne Skare
Byplansjef

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.



Adresse

Rosenli 17, 4015 STAVANGER

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269088

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

4504410

Gårdsnummer

54

Bruksnummer

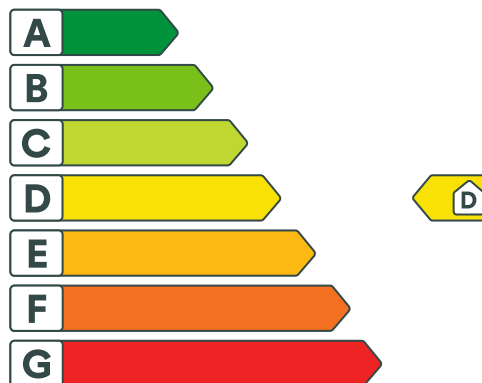
674

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H1401



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

1972

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



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

191,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

166,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 622 kWh

Nabolagsprofil

Rosenli 17 - Nabolaget Midjord/Rosenli - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Rosenli Linje 4	2 min 0.2 km
Paradis stasjon Linje L5	6 min 3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.3 km
Stavanger Sola	20 min

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 626 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 24 klasser	23 min 1.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	26 min 1.9 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	26 min 1.9 km
Bergeland videregående skole 700 elever	9 min 2.2 km

«Jeg vokste opp her fra jeg var elleve til tjue år. Nå har jeg flytta tilbake etter seksten år. Det er nærme sentrum, Tou scene og friområdene mellom Rosenli og Godalen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

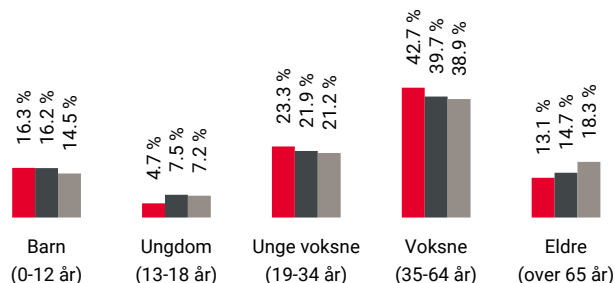
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midjord/Rosenli	1 629	895
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	4 min 0.3 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	10 min 0.8 km
Ramsvigskogen barnehage (1-5 år) 56 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Lervig Brygge	10 min
Coop Prix Storhaug	12 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

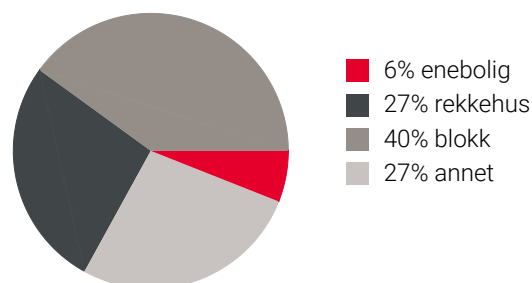
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

-  Rosenli balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Midjord idrettspark 12 min 
Fotball, friidrett 0.9 km
-  Storhaug Treningssenter (STS) 9 min 
-  SATS Storhaug 17 min 

Boligmasse



«Nær byen, Tou scene, fjorden og friområder»

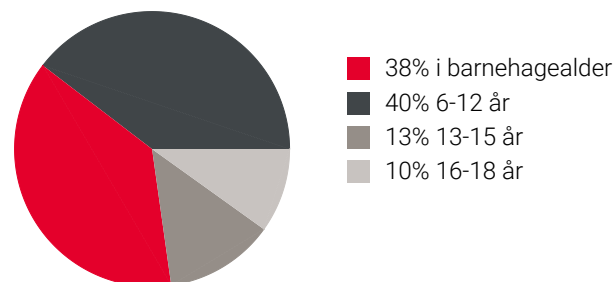
Sitat fra en lokalkjent



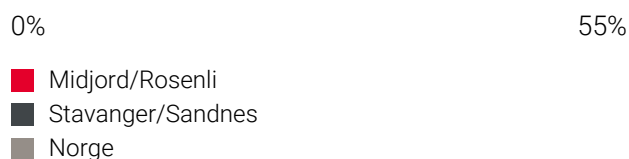
Varer/Tjenester

-  Mediegården 7 min 
-  Apotek 1 Østre Bydel 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

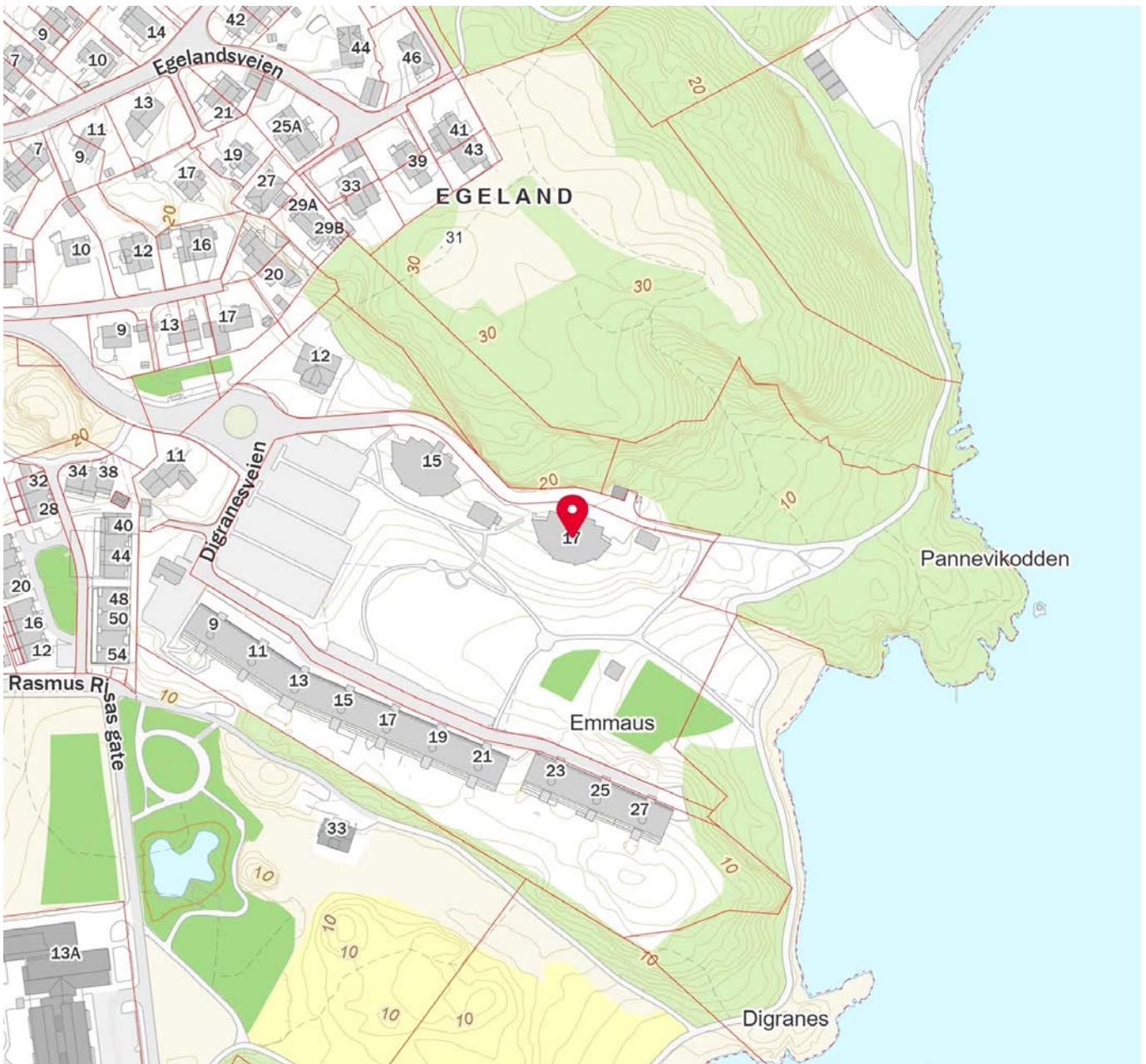
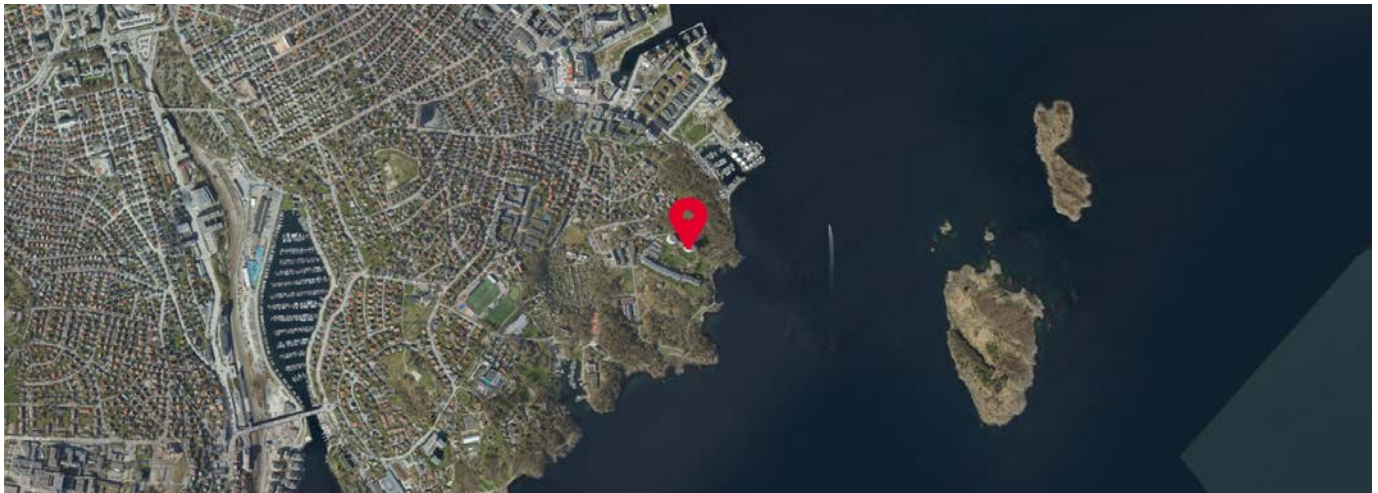


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 landbrukseiendom, 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.



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: Rosenli 17
4015 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre