

Digranesveien 9



Velkommen til

Digranesveien 9



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Rosenli

Lekker 2-roms toppleil. | Gjennomgående oppusset i 2020 | Flotte turområder og sjønær beliggenhet | Parkeringsmuligheter

Prisantydning	2 500 000,-
Fellesgjeld	56 004,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	2 565 567,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 819,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972

Megler	Thea Edland
Telefon	905 85 010
E-post	t.edland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Rosenli - et veldrevet borettslag på Storhaug med kort vei til sentrum, turstier, kaféer og butikker. Det er flere parkeringsplasser på fellesområdene, hvor det er lagt til rette for elbillading. Ellers er det både grøntarealer, grillhytte, gjesteleiligheter og selskapslokaler til utleie for beboere.

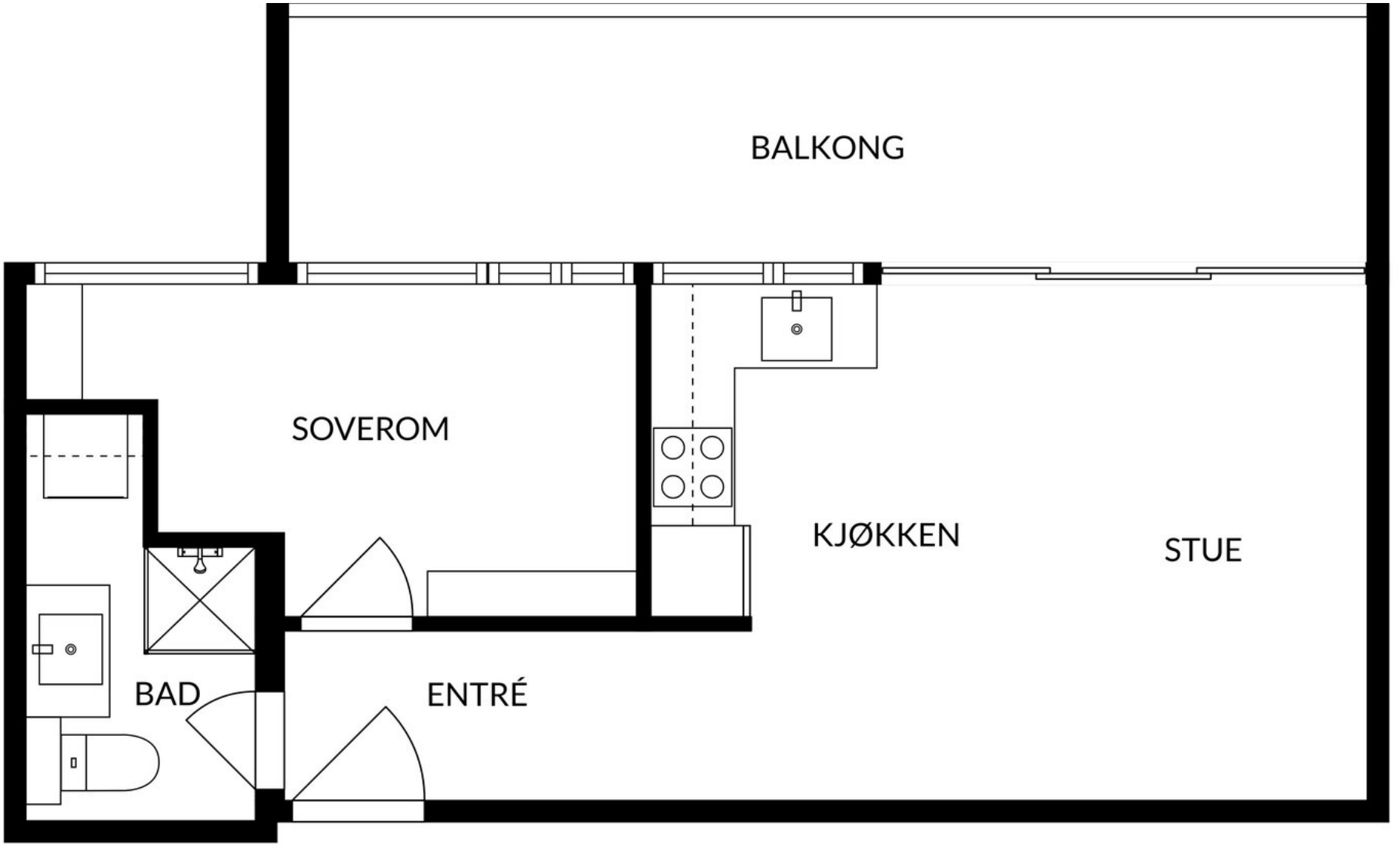
- Leiligheten ligger øverst i Digranesveien, og er gjennomgående oppusset i 2020. Den passer ypperlig for både førstegangskjøperen, pendleren, og den som vil bo sentralt, men tett på naturen. Balkongen måler romslige 13 kvm og er ypperlig på varme sommerdager. Det er også bademuligheter like nedenfor leiligheten, og ellers en rekke fritidsaktiviteter i umiddelbar nærhet.

Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	37 kvm
TBA:	13 kvm

4. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Stue/kjøkken, soverom, gang og bad.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


SAMSUNG












GALERIE D'ART


SÁPO
EXCLUSIV










9
9

Informasjon

Digranesveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0057/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54, bnr 674 i Stavanger kommune
Andelsnr 262 i Rosenli Borettslaget, org.nr. 951412589

Selger
Frida Raaen Egenes

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)
56 004,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 556 004,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 565 567,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 574 867,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Stue/kjøkken, soverom, gang og bad.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten har følgende planløsning:

4. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Det følger en ekstern bod i 1. etasje på 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Lekker 2-roms toppleilighet som var gjennomgående oppusset i 2020. Det er store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys, samt utgang til en romslig balkong fra stuen. I forbindelse med oppussingen ble kjøkkenet flyttet inn i stuen og det ble opprettet soverom hvor kjøkken tidligere var.

Leiligheten er gjennomført i en moderne palett med flott helstavs parkett, beigemalte vegger, og lyst kjøkken. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken, og plass til både sittegruppe og spisebord.

Balkongen måler romslige 13 kvm og er ypperlig på varme dager. Herfra har man utsikt over nærområdet, fellesområder og ned mot stranden hvor en har flotte turstier. Det er også god plass til både utemøbler, solstol og grill på balkongen.

Gangen er smart innredet med integrert skohylle. Denne utgjør også hyllen på soverommet, som fungerer utmerket som nattbord og dekorhylle. Ellers er det laget egen garderobedel på soverommet som rommer det man behøver. For ekstra oppbevaringsplass har man bod på 2 kvm i 1. etasje.

Badet ble også oppgradert i 2020 og består av et lekkert speil med integrert belysning, servant med skuffeseksjon, vegghengt WC, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Også badet er gjennomført i tidløse farger med lyse vegger og grålig gulv. Vaskemaskinen vil medfølge handelen.

Parkering

Parkering på borettslagets tomt. Det er 15 ladere på eiendommen som beboere kan benytte seg av, 6 stk. ved Digranesveien og 9 stk nederst på den store parkeringsplassen. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten er gjennomgående oppusset i 2020, hvor alle overflater er skiftet ut, kjøkken er flyttet ut i stuen, soverom er oppført hvor kjøkken var tidligere, og bad er pusset opp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Gjort større arbeider på rør- og elektrisk anlegg i forbindelse med endring av planløsning. Kjøkken ble flyttet ut i stue og bad er pusset opp.

Bygningssakkyndig

Aleksander Vågen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Midtleilighet i toppetasjen, oppført i 1968 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Tre/betongkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt mot dagens krav, som er på 120 cm, når det er fallhøyder over 10 meter.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndlåper på vegg i trappeløpet.
- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er avvik: Døren er i våtsonen til dusjen. Det er gliper i baderomsplatene i skjøtene. Dette medfører at disse ikke er tette. Det er økte fuktverdier i platene i dusjsonen. Det er sannsynligvis benyttet feil fugemasse til platene, da fugemassen har begynt å gulne, samt slippe noe tak mellom plate/metallist.
- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Se punkt om baderomsplatene.
- Kjøkken > 4. etasje > Gang/kjøkken/stue > Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i overnevnte punkter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap og vaskemaskin medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i uten samtykke fra styret, men antall utleiedøgn skal oppgis til styret ved årsskiftet.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- To panelovnger, én i gang, og én under vindu i stue.
- Varmekabler i gulv på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 200-350,- vår/sommer og ca. kr. 500-700,- vinterstid. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 819,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, grunnpakke internett og TV, styrehonorar, avskrivninger, vaktmestertjenester, forsikringer, strøm og renhold av fellesområder, kontigent boligbyggerlag, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 553 708,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 214 832,- pr. 2025
Tallet er ifølge Skatteetatens ligningskalkulator. Dette kan avvike noe fra Skatteetatens egne utregninger og må derfor kun sees på som et estimat.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett/TV-pakke er inkludert i felleskostnadene. Bredbånd fra Telenor og TV-boks fra T-We.

Borettslaget

Om borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Borettslaget Rosenli består totalt 265 leiligheter fordelt på 2 stk 17 etasjes blokker med 2- og 3-roms leiligheter, og 2 stk 4 etasjes blokker med 1-5 roms leiligheter. I høyblokkene er det et rom i hver etasje som er tenkt brukt til tørkeskap/tørketrommel eller fryseskap etc. Plassen er begrenset til ca. 70 x 70 cm pr leilighet.

Styreleder er Inger Elvik. Telefon: 97675761. Epost: ingerelvik@gmail.com
Webside: https://www.rosenli.no

Borettslaget har eget festlokale, utleierom og tre leiligheter/gjesterom som leies ut til beboerne. Det er egen vaskeplass til biler ved siden av redskapshuset. Vask av fellesrom, ganger, trapper, vinduer, heisdører o.l. blir utført av rengjøringsfirma. Borettslaget har egen vaktmester. Det er inngått avtale med Avarn Security 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.

Styrets planer fremover
- Vurdere ny innglassing av høyblokkene.
- Undersøke krav og eventuelle tiltak for å ta i bruk tilfluktsrom ved behov.
- Vurdere å øke behov for kapasitet av elbil-lading.
- Vurdere oppgradering av dører og vinduer i høyblokkene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Konferer megler for mer info.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle

merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 56 004,- pr. 27.03.2025

Lånenummer 16368091662, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats 27.03.2025: 5,49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 27.03.2025: kr. 21.646.999,-
Andel av saldo: kr. 56.004,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)
Pt. rente

Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 25 929,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

For 2024 hadde sameiet et underskudd på kr. 484.414,-
For 2025 har sameiet budsjettert med et underskudd på kr. 1.408.359,-
Pr 2024 hadde sameiet kr. 9.830.619,- innestående på driftskonto.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er som hovedregel ikke adgang til å holde dyr. Beboer kan likeveld holde dyr hvis gode velferdsgrunner taler for det, og så lenge det ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige beboerne.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 93480740

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 29 856 kvm (Eiertomt)
Leiligheten har idyllisk beliggenhet på Rosenli - kun få meter unna vakker natur og solrike badeplasser. Varme sommerdager kan nytes på balkongen, med nydelig utsikt mot fjorden og omkringliggende øyer.

Borettslaget er svært veldrevet og har en rolig atmosfære med koselige beboere. Fellestomten er parkmessig opparbeidet med store grøntarealer, opplyste gangveier og et stort grillanlegg med tak.

Videre kan borettslaget skilte med flere lokaler til leie for beboerne. Her er det et

selskapslokale med plass og dekketøy til 50 personer, et kjellerlokale med plass og dekketøy til 25 personer og 2 gjesterom med felles bad, samt utstyr som dyner og puter. Det største selskapslokalet har i tillegg sittegrupper til 10 personer og adkomst til en solrik terrasse med utemøblement.

Adkomst

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et naturskjønt område på Rosenli i Stavanger kommune. Rosenli ligger mellom Emmaus og Breivik, på tradisjonsrike Storhaug. Det umiddelbare nærområdet er stille og rolig, men samtidig nært byen og alt man trenger i hverdagen. Fra eiendommen er det gangavstand til en rekke nydelige tur- og badeområder, og like nedenfor borettslaget ligger Rosenli strand som er en populær badeplass med stiger og stupebrett.

Fra Rosenli strand er det også en fin tursti som strekker seg helt fra Breivika til Hillevågsvatnet. Dette er en av 52 "hverdagsturer" i Stavanger. Rosenli grenser for øvrig til flere friområder, en rekke lekeplasser og Egeland discgolfpark med 9 hull - en hyggelig utendørsaktivitet for hele familien. Ellers er det kort avstand til fotballbane, lysløype og idrettshall.

Rosenli er tilknyttet Stavanger øst, som er i sterk utvikling og har en rekke særegne kvaliteter. Her skiltes det blant annet med et fantastisk kulturtilbud, restauranter, kafeer og Den spiselige byfest. Sistnevnte er et herlig arrangement med gatemat, grilling, konserter og piknik, for å nevne noe. Arrangementet er i regi av flere aktører som Gladmatfestivalen, Tou Scene, Stavanger Brygghus, Idsøe, Ølbaren ØST og andre lokale matprodusenter.

Tou scene, er for øvrig ett av Norges største uavhengige kulturhus med over 450 ulike arrangement i året. I tillegg er det kun et par kilometer til Rogaland teater og Stavangeren revyscene. Men det er ikke bare det kulturelle som står i fokus i Stavanger Øst. Bydelen har skoler, barnehager, treningssenter og dagligdagse servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi, som begge ligger i gangavstand. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Arkaden og Kilden kjøpesenter. Bydelen er i en rivende utvikling og kan by på restauranter, kafeer og et meget godt kulturtilbud. For øvrig er det ca. 5 min kjøring til Stavanger sentrum med alle bymessige fasiliteter.

Bebyggelse

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Rosenli, som ligger ca. 200 meter fra boligen og har fire avganger i timen. Ved å benytte bil tar det ca. 20 min til Forus og Stavanger Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.10.1973. For at ferdigattest skal utstedes må følgende arbeider gjennomføres:
1. Tilfluktsrommene må utføres og utstyres i samsvar med sivilforsvarets forskrifter for tilfluktsrom, kfr. eget brev.
2. Kjellerinnredningen er ikke i samsvar med byggetillatelsen. Kjellerdører mot trapperom må nå være selvlukkende branntrygg dør A. 60.
3. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av byingeniøren i Stavanger.

Denne kan tilsendes ved forespørsel eller besiktiges hos megler.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Godkjente tegninger datert 11.03.1971 er innhentet og følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk: Kjøkken er flyttet inn i stue og det er laget soverom hvor kjøkken tidligere var, samt i deler av stue. Det er røropplegg i gulv under soverom. Tiltaket gjør at leiligheten gikk fra en 1-roms til en 2-roms. Tiltaket innebærer endring fra bruksareal til bruksareal og er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området reguleres av reguleringsplanID 865.

Kommuneplaner
ID: KP 2023-2040
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Delareal:
24 466,81 kvm - Boligbebyggelse, nåværende, B328
5 390,3 kvm -Andre støysoner, H290_7. Innenfor områder med hensynsone støy skal gjeldende støyregistreringer tas hensyn til ved plan og byggetiltak. Det skal ikke etableres støykilder som øker støynivået.
5 389,44 kvm - Friområde, nåværende, FRI559. Friområder og overordnet grøntstruktur skal utvikles og gjøres tilgjengelige med tanke på opplevelser og aktiviteter for allmennheten.

Reguleringsplaner
ID: 865
Navn: Sjøen fra Breivik til Hillevågsvannet.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Delareal:
5 478,33 kvm - Offentlig friområde
24 379 kvm - Boliger, Rosenli
De ubebygde områdene (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. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppføring av bygninger og anlegg med naturlig tilknytning til området, off.toalett, barnepark osv.

Eiendommen er regulert til bolig. Boligen ligger i et område som går inn under Trehusbyen i Stavanger dette kan medføre begrensninger for hvilke tiltak som tillates på eiendommen, konf megler. Reguleringskart m/bestemmelser medfølger i salgsoppgave.

Retningslinjer for Trehusbyen: 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. Planen skal bevare områdets særpregede karakter med bebyggelse av kulturhistorisk og antikvarisk verdi, samt legge til rette for videre utvikling av Kleiva-kvartalene som et sentrumsnært boligområde.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

Dbnr. 12270-2/102, tinglyst 23.12.1969: Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
I henhold til overenskomst om makeskifte, tilskjøter Stavanger Boligbyggelag til Stavanger kommune en rekke eiendommer. Stavanger kommune overtar gjerdeplikten mot Hetlandsmarken.

Dbnr. 990058-1/102, tinglyst 01.07.1975: Sammenslått med denne matrikkelenhet: Rosenli 12

Dbnr. 3447-1/102, tinglyst 22.10.1966: Fradelingsdokument
Opprettelse - fradelt fra en adresse
Arealet som utgjør 4 1255 kvm, målt til lavvanslinjen, trekkes fra eiendommen Hetlandsmarka 36 og gis matrikkalvenevelsen Digranesveien 30.

Kopi av tinglyste dokumenter kan sees hos megler.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Det er ønskelig med overtagelse rundt 7. juli.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis kr. 23 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 620,-

Samlet skal selger betale kr. 130 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Ansvarlig megler

Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

Digranesveien 9

Tilstandsrapport

Leilighet
Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 54, bnr. 674
Andelsnummer 262

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2478 **Referansenummer:** MW5451

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogatakst AS

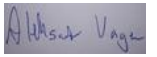
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i toppetasjen, oppført i 1968 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Tre/betongkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, vaskehall, uteområder, gangstier, gressplen, fellesområder m.m.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, av nyere dato.

Blokkens yttervegger er bygget opp av betong samt noe reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av betong og fasadeplater.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2023.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.
Boligen har 1 soveromsvindu av tre, med 2-lags glass.
Vinduet er fra 2003.
Det er montert et utvendig beslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre.
Ytterdøren er en b30-dør (branndør).
Balkongdøren har 2-lags glass. Døren er fra 2003.
Det er montert utvendig beslag på balkongdøren for økt levetid.

Det er en balkong utenfor stue/soverom på 13m2.
Balkongen er bygget opp av betong.
Det er sarnafilmembran på gulvet, samt et sluk.
Rekkverket i front er av betong, og har en høyde på 94 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminat gulvet, malte veggplater og malt betong. Det er malt betong i taket.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er innvendige trapper i fellesområdene, av betong, fra byggeår.
Det er montert rekkverk i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet har baderomsplater på veggene. Det er malt betong i taket.
Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder samt fordelerskap til vannrør.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2020.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og et frittstående kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, veggplater med tapet og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter.
Omluften blåses ut på kjøkkenet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2020.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2020.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2020.
Det er jordfeilautomater av nyere dato samt elektrisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.
Eier har fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

Blokken har flatt terreng med noe fall vekk fra grunnmuren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Leilighet

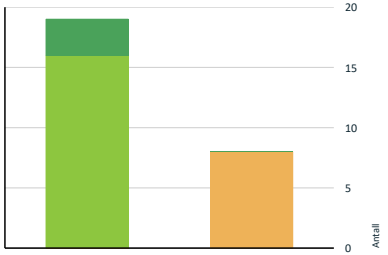
- Det foreligger ikke tegninger

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Gang/kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1968

Standard
Leiligheten har noe bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for vedlikehold fremover.

UTVENDIG

TG 1 **Nedløp og beslag**

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, av nyere dato.

TG 1 **Veggkonstruksjon**

Blokkens yttervegger er bygget opp av betong samt noe reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av betong og fasadeplater.

TG 0 **Vinduer**

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2023.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

TG 1 **Vinduer - 2**

Boligen har 1 soveromsvindu av tre, med 2-lags glass.
Vinduet er fra 2003.
Det er montert et utvendig beslag for økt levetid.

TG 1 **Dører**

Boligen har ytterdører av tre.
Ytterdøren er en b30-dør (branndør).
Balkongdøren har 2-lags glass. Døren er fra 2003.
Det er montert utvendig beslag på balkongdøren for økt levetid.

TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er en balkong utenfor stue/soverom på 13m2.
Balkongen er bygget opp av betong.
Det er sarnafilmembran på gulvet, samt et sluk.
Rekkverket i front er av betong, og har en høyde på 94 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt mot dagens krav, som er på 120 cm, når det er fallhøyder over 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dette er et borettslagansvar.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminat gulvet, malte veggplater og malt betong. Det er malt betong i taket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
2 cm. Det er målt på stuen og soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendige trapper i fellesområdene, av betong, fra byggeår.
Det er montert rekkverk i trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Dette er et borettslagansvar.



Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2020.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, bortsett fra på elektrisk - som har samsvarserklæring.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene. Det er malt betong i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er avvik:

Døren er i våtsonen til dusjen.
Det er gliper i baderomsplatene i skjøtene. Dette medfører at disse ikke er tette.
Det er økte fuktverdier i platene i dusjsonen.
Det er sannsynligvis benyttet feil fugemasse til platene, da fugemassen har begynt å gulne, samt slippe noe tak mellom plate/metallist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.
For å lukke avviket vedrørende baderomsplatene, må 4 baderomsplater byttes. Når nye plater monteres, må monteringsanvisningen følges.







4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 4,8 cm over gulvet.
Det er svakt fall inn mot sluket.
80 cm rundt sluket er det 1:50-fall.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig belegg/membran klemt i sluket via klemring.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder samt fordelerskap til vannrør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg samt en luftespalte i døren.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om baderomsplatene. Når disse byttes, bør det sjekkes etter fuktverdier i konstruksjonen bak platene.

KJØKKEN

4. ETASJE > GANG/KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2020.
Det er hvite, slette fronter.

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og et frittstående kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, veggplater med tapet og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

4. ETASJE > GANG/KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter.
Omluften blåses ut på kjøkkenet igjen.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2020.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.





TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2020.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.
Dette er et borettslagansvar.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på badet.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2020.
Det er jordfeilautomater av nyere dato samt elektrisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.
Eier har fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

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.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

Terrengforhold

Blokken har flatt terreng med noe fall vekk fra grunnmuren.

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

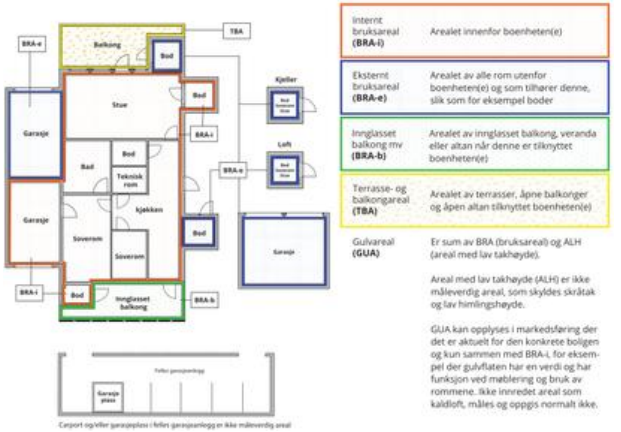
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	35			35	13
1. etasje		2		2	
SUM	**35**	**2**			**13**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Soverom, Bad/vaskerom, Gang/kjøkken/stue		
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	674		0	29856.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Digranesveien 9

Hjemmelshaver
Rosenli Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
403/ROSENLI BORETTSLAGET	951412589	403		Frida Raaen Egenes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
262

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlige veier.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering
Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 865, og er regulert til boliger.

Om tomten
Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, vaskehall, uteområder, gangstier, gressplen, fellesområder m.m.

Tinglyste/andre forhold
Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2025	Det foreligger en midlertidig brukstillatelse fra 1971.	Fremvist		Nei
Tegninger	25.02.2025	Det foreligger tegninger fra 1971.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	25.02.2025		Ikke vist		Nei
Megler	25.02.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	25.02.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	25.02.2025		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr 54 - Bnr 674
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MW5451

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Egenes, Frida Raaen	9578-5993-4-3703297	2025-04-23 20:47:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
23. apr. 2025

Oppdragsnummer
43-0057/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Digranesveien 9, 4015 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Frida Raaen Egenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hjorteland Rør. Totalrenovert Ny sluk ved innflytting i regi av borettslaget. Arbeidet utført av Centrum rør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Belegg ble lagt på gulv. Utført av Sola gulv. Elektriker la varmekabler. Ny sluk i regi av borettslaget. Centrum rør

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hjorteland Rør. Totalrenovering av bad. Arbeid utført juni 2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BK-bygg. Utskifting av tak og vinduer i Borettslaget. Ble utført desember 2023/januar 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solland Elektro. Utført 18.06.2020 Ny installasjon på baderom: - Nytt skjult røranlegg - Varmekabel og mtc3 termostat - Elko 2-veis innfelt IP44 stikkontakt for magnetventil - ABB 2-veis innfelt stikkontakt for vaskemaskin - Fast tilkobling av VVB. Lokk med strekkavlaster er benyttet. Det er egen kurs for VVB som kan slås av ved service på berederen. - Elko enkel påvegg stikkontakt for tilkobling av taklampe - Enøk LED taklampe Termostaten for varmekabel er satt til en makstemperatur på 25 grader celsius for å hindre at gulvbelegget tar skade av varmekabelen. Det er montert kronevender for styring av lys i tak og speilbelysning. Ny installasjon på kjøkken: - Nytt røranlegg til stekeovn, platetopp, stikkontakt over kjøkkenbenk, stikkontakt under kjøkkenbenk, stikkontakt til kjøleskap og stikkontakt ventilator. - ABB 2-veis innfelt stikkontakt i tak til belysning på kjøkken. Takarmatur er montert og levert av kunden. Lysarmaturen styres av IKEA trådløs bryter. - ABB 2-veis påvegg stikkontakt for kjøleskap. Stikkontakten er plassert under stekeovn. - ABB 2-veis stikkontakt plassert over kjøkkenbenk. - ABB innfelt enkel stikkontakt for avtrekksviften. - ABB 2-veis påvegg stikkontakt for popup stikkontakt. Stikkontakten er plassert i kjøkkenskap ved terassedøren. - Koblingsboks på egen kurs i kjøkkenskapet ved terassedør. Kursen kan benyttes til ev. fremtidig oppvaskmaskin eller varmeovn. - ABB 2-veis påvegg stikkontakt for komfyr. - Mkomfy komfyrvakt for platetopp. - Ny 25A kurs til platetopp bestående av Ck25A jordfeilautomat, 20mm rør, 6mm2 trio PN. - Ny 16A kurs til avtrekksvifte, stikk over benk og kjøleskap bestående av Ck16A jordfeilautomat, 16mm rør itrukket PN. - Ny tilførsel fra tavle, bestående av 16 mm rør itrukket PN 2x2,5mm2+J og ABB 2-veis påvegg stikkontakt for komfyr. Ny installasjon på soverom: - Nytt røranlegg med itrukken PN 2x2,5+J - 2 stk. Enøk LED takarmaturer - 2 stk. ABB innfelte stikkontakter - 1 stk. innfelt 1 pol bryter Arbeid utført i gang: - Installasjon av nytt røranlegg itrukket PN 2x2,5+J til 2 stk. ABB 2-veis innfelte stikkontakter ved skohylle. - Montering av taklampe som er levert av kunde. Lampen styres av lysbryter i bryterpanel ved baderomsdør. Arbeid utført i stue og terrasse: - Eksisterende røranlegg er trukket om til PN 2x2,5+J. - Montert 4 stk. 2-veis innfelt stikkontakter i eksisterende veggbokser. - 9 veis Betek stikkontakt er montert ved TV. - 2 pol bryter er montert ved terrassedør og er forankoblet Elko 2-veis påvegg IP44 stikkontakt på terrasse. - Stikkontaktene i taket er til fremtidig belysning og styres av Trådløs xcomfort dimmer. Dimmeaktuatoren er plassert i dobbel veggboks på soverommet. Arbeid utført i fordeling: - Eksisterende røranlegg er trukket om fra fordelingen. PN 2x2,5mm2+J er benyttet og tilkoblet eksisterende jordfeilautomater. - Det er montert ny Ck16A jordfeilautomat for kjøkkenkurs og ny Ck25A jordfeilautomat for platetopp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0057/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Egenes, Frida Raaen	**2025-04-23**

Identifikasjon

bankID Egenes, Frida Raaen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedtekter

for Borettslaget Rosenli, org nr 951 412 589, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 20.april 2005 med endring den 15.03.2010 og 21.03.2012 (markert med strek i margen). Sist endret på generalforsamling 21.april 2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 som er 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune e11er 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 e11er 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) Nekter 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. Borett 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.

(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 bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

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 karmer.

(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 håndtverksmessig 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. Borettslaget har også ansvar for å holde varmtvannsbereder i forsvarlig stand og vedlikeholde disse. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av varmtvannsbereder.

(4) 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) 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 våtromsnormer som til enhver tid gjelder. Styret skal underrettes når bad/våtrom endres/moderniseres.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) 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 grunnbelop på tidspunktet da tvangsdekning besluttes 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
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) 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 framtredende 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 borettslovene

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 borettslovene
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.

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.

B/L ROSENLI

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 orginale 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 engangsleie 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 gassfyrt 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 utrykking 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.

---ooo00O00ooo--

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

Miljøfyrtårn®

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. Waisenhustomten 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 ettersett 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 nå 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 innlåsinger 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 parabolantenner.

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 sylinderen 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 vaktselskapet 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 parkeringsvakters årvåkenhet.

- **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.
  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 sykkelen når du flytter. Hensatte sykler kan skape unødig trengsel.

- **Vask av fellesområder/rom**
  Vask av alle fellesområder blir foretatt av rengjøringfirma 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
Dyreekskrementer (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
Engangsservise - restavfall - kastes i svart beholder
Engangsbestikk i plast - restavfall - kastes i svart beholder
Eternittplater - restavfall - emballeres 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
Høyttalere - EE-avfall - leveres forhandler eller andre mottak
Hårføner - EE-avfall - legges i rød beholder, leveres forhandler eller andre mottak
I
Impregnert 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
Kassettspiller - 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
Kulepenner - 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 tøyinnsamling
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/rester) - 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 tøyinnsamling
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 tøyinnsamling
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 tøyinnsamling

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 tøyinnsamling

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

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 bomiljø 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, lønn 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			
Anleggsmidler			
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**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		104 747	25 140
Forskuddsbetalte kostnader		1 206 231	1 205 660
Andre fordringer		121 878	28 601
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		9 830 619	5 172 173
Sum omløpsmidler		**11 263 475**	**6 431 575**
SUM EIENDELER		**50 057 161**	**45 314 248**

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 lån	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
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 440
Påløpne 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	Tonje Fjermestad Aase	Hilde Flikka
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Balanse 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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.
Øvrige 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 påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres 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 påkostninger 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 ført 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 årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder leie av toalett/pauserom.

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	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 defor ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inneståend 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 inngår kr 14 700 for Attende AS og 1 326 487 for Tjensvoll Scervicesentral. Totalt kr 1 341 187.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	522 566	483 404
6500 Verktøy	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 uteområde	30 700	111 161
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	152 364	138 730
6730 Honorar for teknisk rådgivning	96 719	333 904
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	392 630	312 619
6900 Elektronisk kommunikasjon	18 078	24 223
Sum	**3 980 395**	**3 980 432**

Noter 115 Borettslaget Rosenli

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
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-484 414**	**-8 916 384**
Opptak av lån	21 890 747	12 000 000
Avdrag på lån	-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**

Noter 115 Borettslaget Rosenli

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
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Årets avskrivninger :	0	28 350	36 271	24 366	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2021	2023	2023	2013
Antatt levetid i år :	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
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Anskaffelsesår :	1972	1972	1984	1989	1991	1994
Antatt levetid i år :						

	Isolering tak i garasje	Bygning til antennean legg	Entredører, høyblokk	Entredører, lavblokk	Rehabilitering Edlandshuset	Inngjassing, høyblokk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	141 398	56 368	826 517	503 974	480 505	3 737 120
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Anskaffelsesår :	1994	1994	1998	1998	1992	1998
Antatt levetid i år :						

	Nedgravde containere	Nedgravde containere	Bod til tank	TV overvåking	Utvidelse TV overvåking	Brannalarm Rosenli 17
Anskaffelseskost pr.01.01 :	390 000	481 250	20 711	275 683	72 000	187 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Anskaffelsesår :	2006	2008	2010	2010	2012	2013
Antatt levetid i år :						

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 8 - Varige driftsmidler

	Brannalarm Rosenli 19	Utvidelse TV overvåking	Kopimaskine	Ramsomes rotorklipper	Opvaskemaskin	Samsung Galaxy Tab 4 6 stk.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	187 500	138 438	84 661	306 125	32 461	24 775
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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
Bokført verdi pr.31.12:	187 500	138 438	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2013	2013	2014	2009	2010	2015
Antatt levetid i år :			5	5	5	3

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets 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**
Lånenummer:	**16368091662**	**16366627662**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.49 %	5.54 %
Betingelser:	p.t. rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2053	05.02.2024
Opprinnelig lånebeløp:	21 890 747	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	11 840 855
Avdrag i perioden:	243 748	11 840 855
Opptak i perioden:	21 890 747	0
Lånesaldo 31.12:	**21 646 999**	**0**
Saldo 5 år 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 på kr. 38 793 687.

Noter 115 Borettslaget Rosenli

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7QCJG-02APT-N6Y6Y-T6S6B-BSBWK-VXW1E

KPMG

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: 7QCZG-02APT-N6Y6Y-T6S6B-BSBWK-VXW1E

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
bankID

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
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7QCZG-02APT-N6Y6Y-T6S6B-BSBWK-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 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. I perioden har vi ved enkelte anledning hatt ekstrautgifter pga. feilsortering. Konteineren 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 sopingen, tidligere med avtale med Sopihop, 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
Strømavtale 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 borettsalgets 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 lektere 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. Baloc 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 oppgrading 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

TEGNUR STAVANGER BOLIGSELSKAP MÅLESTOKK

105 ROSENLI I 1:100

KNUT HOEM LOUIS KLOSTER

MARS 71

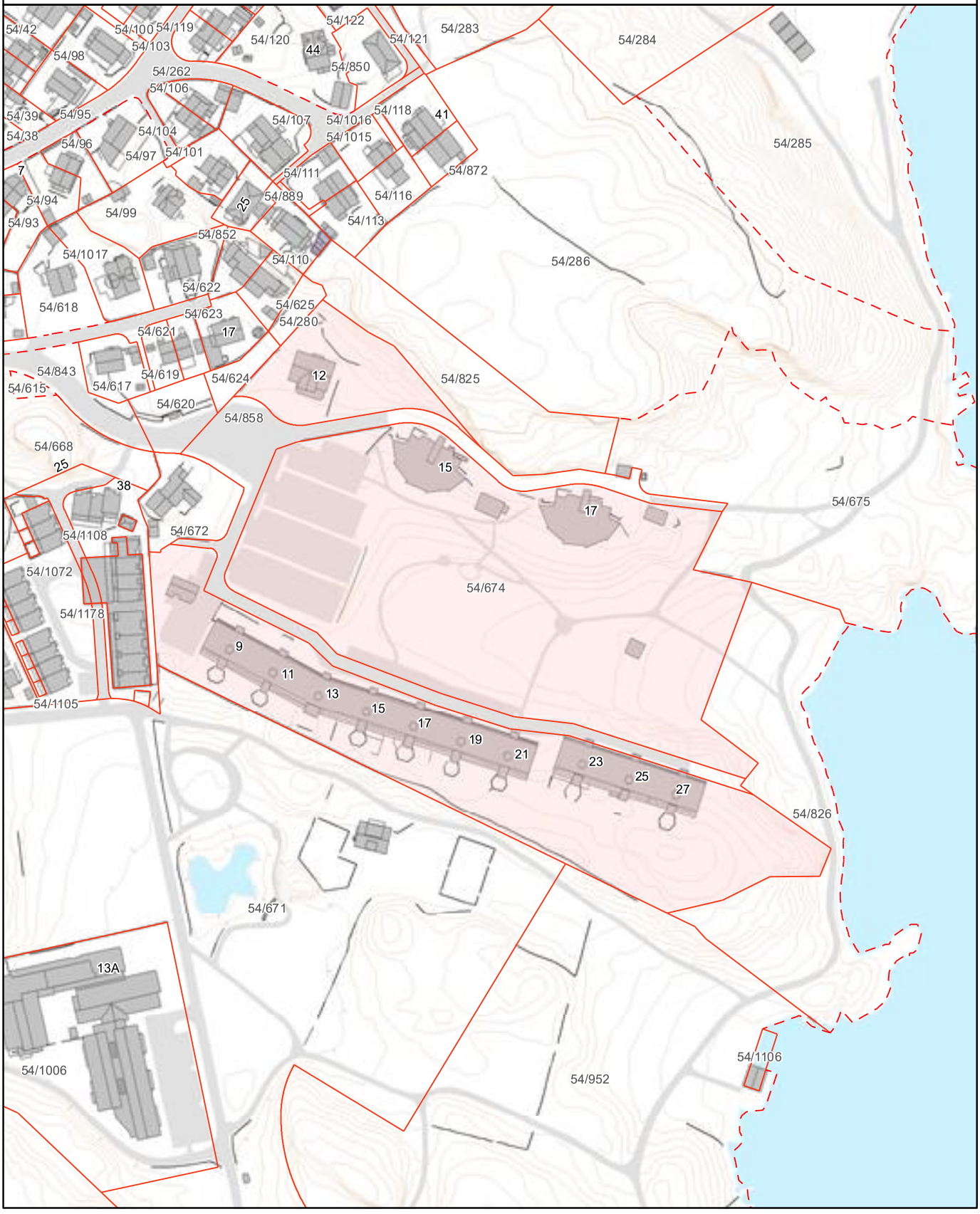
PLAN 4. ETASJE

Grunnkart

Adresse: Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/674/0/0
Dato: 2025-03-24
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **24.03.2025**

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	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff	
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner under bakken
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/11/2022 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	1110 - Boligbebyggelse
Areal	5389.44 kvm
Omrnavn	FRI559
Kparealformal	3040 - Friområde

Utskriftsdato **24.03.2025**

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- sykkelveg

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	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	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

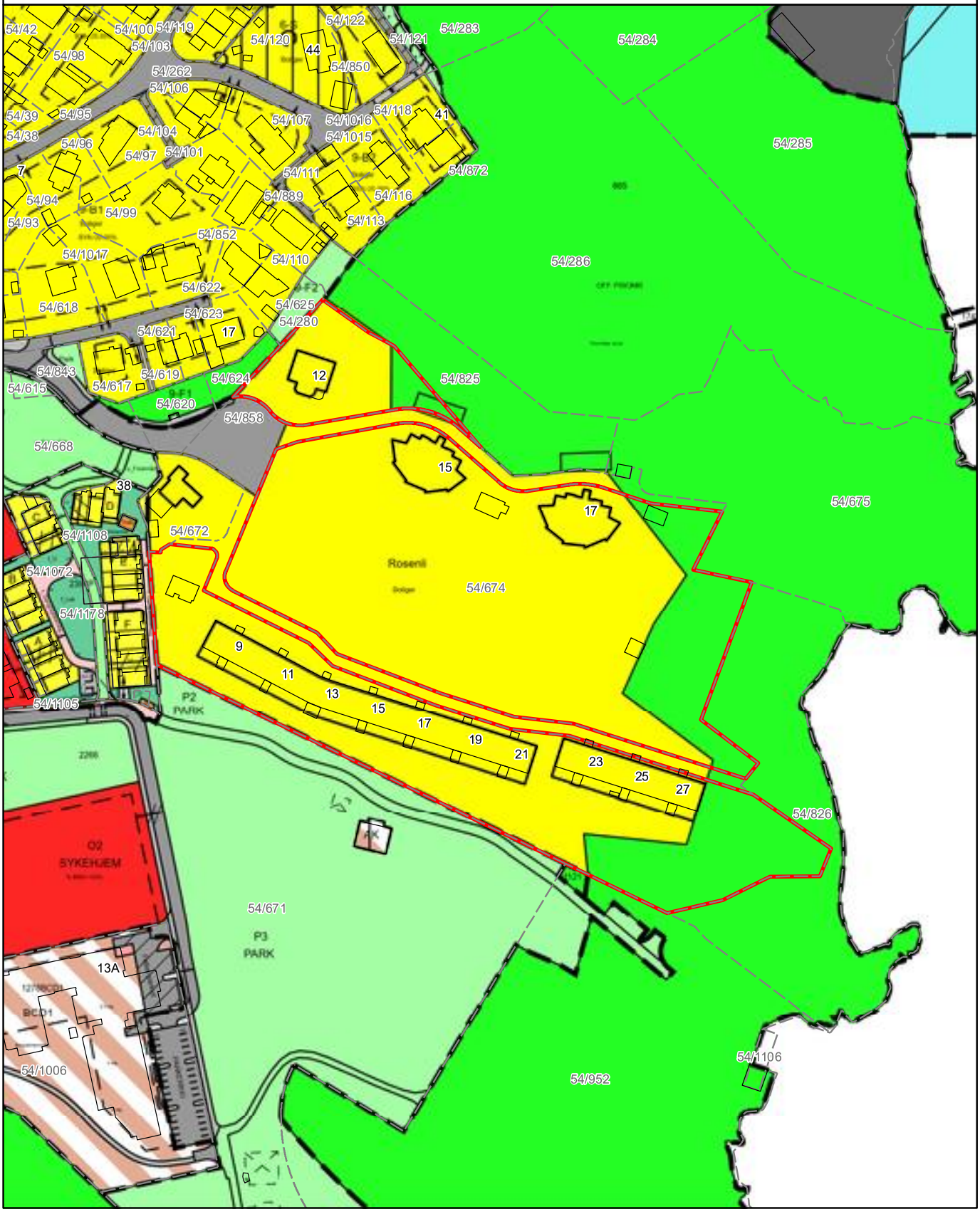
Areal	0 kvm
Feltnavn	9-F1
Regform	430 - Anlegg for lek

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Digranesveien 9, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/674/0/0
Dato: 2025-03-24 Planident: 865
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 29.11.1978

Stavanger kommune

N



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.

Digranesveien 9

Nabolaget Midjord/Rosenli - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	22 min 1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	25 min 1.8 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	25 min 1.8 km
Bergeland videregående skole 700 elever	27 min 2 km

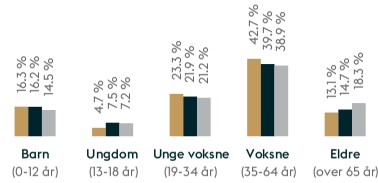
Offentlig transport

Rosenli Linje 4	1 min 0.1 km
Paradis stasjon Linje L5	6 min 2.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.2 km
Stavanger Sola	20 min

Barnehager

Emmaus barnehage (1-5 år) 235 barn	3 min 0.2 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 å... 100 barn	12 min 0.8 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Rosenli balløkke	4 min
Midjord idrettspark	11 min
Storhaug Treningssenter (STS)	11 min
SATS Storhaug	16 min

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Gateparkering
Lett 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, Thea Edland og Michelle Høiland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal.

[!*!avdelings netside**!*!]**

Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom.

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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.

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

Oppdragsnummer: 43-0057/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Digranesveien 9 4015 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 54, bnr 674 i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no