



# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Mandag 25. april 2022  
KL 18:00 i Edlandshuset, Rosenli 12



# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2021, 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 25.04.2022, kl. 18:00**

Rosenli 12

### **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 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2021

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Jubileumskomite - forslag fra styret

5 Utendørsbelysning - forslag fra styret

6 Lading av el-biler i carport - innmeldt av Per Gram

7 Blomstereng, bærbusker og frukttrær - innmeldt av Toril Hagen

8 Robotplenklippere - innmeldt av Toril Hagen

9 Badstue - innmeldt av Toril Hagen

10 Rekkverk - innmeldt av John Tunheim

11 Godtgjørelse til styret

#### 12 Valg

12.1 Valg av leder for 2 år

12.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

12.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

12.4 Valg av valgkomité

12.5 Valg av delegat til Bate sin generalforsamling

Styret  
Borettslaget Rosenli

## 2. Årsregnskapet for 2021

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2021. De disponible midler overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Årsberetning 2021.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Jubileumskomite - forslag fra styret

Rosenli borettslag er snart 50 år. Styret ønsker å markere dette med en jubileumsfest for små og store, der vi ser tilbake på borettslagets historie, feirer godt naboskap og ser framover mot fortsatt godt vedlikehold og godt bomiljø i borettslaget vårt.

Styret forslår å i den anledning å opprette en Jubileumskomite

**Forslag til vedtak:** Styret oppretter en festkomite på fire personer, en fra styret og tre andre beboere.

## 5. Utendørsbelysning - forslag fra styret

Styret ønsker en harmonisering rundt utendørsbelysning på vinterstid. I den forbindelse ønsker vi å begrense utendørsbelysning fra 1. desember til 13. dags jul. Lyset skal være statisk varmhvit.

**Forslag til vedtak:** Utendørsbelysning skal være statisk varmhvit og begrenses til bruk i tidsrommet 1. desember til 13. dag jul.

## 6. Lading av el-biler i carport - innmeldt av Per Gram

Status for parkeringer hos oss i dag synes å vise et stadig større behov for parkeringsplasser. Det synliggjør seg best en søndag kveld hvor det ikke finnes mange ledige plasser.

Alle andelshavere har rett til lading, og styret har konsentrert seg om å bygge ladestasjoner på den store parkeringsplassen etter hvert som behovet tilsier det. Vel og bra, men her er også 60 plasser i lavblokkene som henvises til den store parkeringsplassen for lading, dersom en ønsker å lade ut over 8 amp. som gjelder for lading i car port per i dag. Det betyr i praksis at lading fra 20 til 80% av et batteri på 77KWh som er vanlig i dag, vil ta nær to døgn. Dette er neppe forenlig med det en kan forvente seg at lovverket hadde til hensikt, ei heller i nærheten av det borettslag- og sameier av nyere dato tilbyr sine beboere per d.d. Lovverket sier for øvrig at beboerne i DV vil måtte bekoste sine selv.

Vi vil etter hvert se at flere elbiler fra DV vil måtte lade på den store parkeringsplassen. For å unngå dette bør generalforsamlingen vedta følgende: Styret sørger for utredning av kostnadene ved en oppgradering av 50 år gamle kabler i DV for å kunne imøtekomme et uttrykt ønske om å kunne lade med minimum 16, helst 32 amp. Mulighetene samt kostnader for fellesskapet utredes til ordinær generalforsamling 2023.

**Forslag til vedtak:** Styret sørger for utredning av kostnadene ved en oppgradering av 50 år gamle kabler i DV for å kunne imøtekomme et uttrykt ønske om å kunne lade med minimum 16, helst 32 amp. Mulighetene samt kostnader for fellesskapet utredes til ordinær generalforsamling 2023.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak forslag til vedtak - forslaget tiltreds.

## 7. Blomstereng, bærbusker og frukttrær - innmeldt av Toril Hagen

Hva om vi omgjorde noe av plenen til blomstereng? Det er vakkert og til hjelp for de pollinerende insekter som humler og bier. Vi kan og plante diverse bærbusker og gjerne også noen frukttrær. Det er flere borettslag som har gjort det.

Plante bærbusker og noen frukttrær på tomten til glede for beboerne.

**Forslag til vedtak:** Omgjøre noe av plenen til blomstereng.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak forslag til vedtak - forslaget tiltredes.

## 8. Robotplenklippere - innmeldt av Toril Hagen

Vi har fått flere robotklipperne som holder plenen nede og sikkert sparer vaktmester for mye arbeid. Men i fjor var de programmert til å gå svært seint på kveldene og gikk gjerne ikke til ro før utpå natten. Det er åpent kjent at robotklipperne kan skade pinnsvin. Våre klipper stopper ikke for gjenstander foran dem. Jeg har observert at de de kan dunke rett inn i trestammer. Man oppfordres til å la være å la robotklipperne gå etter det blir mørkt for det er da piggsvinene er aktive. Jeg tror plenene blir bra nok klipt om klipperne er aktive noen færre timer på døgnet.

**Forslag til vedtak:** Robotklipperne må stoppe å klippe etter mørkets frembrudd.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak forslag til vedtak - forslaget tiltredes.

## 9. Badstue - innmeldt av Toril Hagen

Som et sosialt tiltak foreslår jeg at borettslaget kunne få satt opp en badstue ute. Det er svært få kontaktpunkter for alle oss som bor her, og å sitte i en badstue sammen og prate eller bare slappe av mellom badene, tenker jeg kunne være et veldig hyggelig sosialt møtepunkt.

**Forslag til vedtak:** Jeg foreslår at borettslaget får satt opp en utebadstue nær sjøen.

**Styrets innstilling:** Det er flere badstue initiativ rundt om i området. Styret ønsker å avvente utviklingen i området rundt østre bydel.

## 10. Rekkverk - innmeldt av John Tunheim

Rekkverk Digranesveien nord.

Vi som bor øverst i Digranesveien og har terrasse mot nord opplever at det er utrygt å ferdes på terrassen.

Dette fordi murkanten kun er 90 cm høy.

Dagens krav er 1m og 1,2m ved høyder over 10m.

**Forslag til vedtak:** Forslagsstillers forslag til vedtak:

Montere et rør eller lignende over murkanten. Dette vil avhjelpe tilstrekkelig.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser på hvor utbredt problemet er, og om det hovedsakelig er relatert til lagt trasebord eller liknende. Styre vil deretter vurdere mulige tiltak.

**Styrets innstilling:** Styret mener at rekkverket var ihht gjeldende forskrift når de ble bygget. Nåværende regler har ikke tilbakevirkende kraft, men styret ønsker å kartlegge problemet og se på mulige tiltak.

Styrets foreslår/anbefaler at generalforsamlingen stiller seg bak styrets forslag til vedtak:

Styret ser på hvor utbredt problemet er, og om det hovedsakelig er relatert til lagt trasebord eller liknende. Styre vil deretter vurdere mulige tiltak.

## 11. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 319.700,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

**Styrets innstilling:** Økningen tilsvarerer endring i konsumprisindeksen til SSB.

## 12. Valg

### 12.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteens innstiller Guro Skjæveland (ny)

### 12.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstiller Inger Elvik (gjenvalg) for 2 år.

### 12.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstiller Tom Erik Wessel Gundersen og Bjørn Romsbotn - begge på gjenvalg.

### 12.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstiller Nina Tone Torgersen og Reid Rossnes - begge på gjenvalg. I tillegg Einar Hualand (ny).

Samtlige foreslåtte er forespurt og har sagt seg villig til de respektive verv.

**Forslag til vedtak:** Nina Tone Torgersen, Reid Rossnes og Einar Hualand velges til boligselskapets valgkomite.

### 12.5 Valg av delegat til Bate sin generalforsamling

Styret foreslår følgende kandidater:

Leder

Styremedlem Eivind Kiledal

Varamedlem Bjørn Romsbotn



Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenli

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Borettslaget Rosenlis årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### 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 som



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Stavanger, 1. april 2022  
KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 79.160.xxx.xxx

2022-04-01 21:15:58 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

# Styrets Årsberetning 2021

## Innledning

Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 01.01.2021 til 31.12.2021. Likevel er det også denne gangen for kontinuitetens skyld tatt med saker som er tatt opp i perioden, og kommer til utførelse mellom årsslutt og generalforsamlingen i år.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget har et 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.

I løpet av 2021 har det ikke blitt registrert noen uønskede hendelser ved arbeid utført i Rosenli B/L. Varsling av tiltak, som f.eks. månedlig kontroll av lekeplass og lekeapparater, ligger forankret i vår HMS håndbok.

## Ytre Miljø

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må anses normalt for et boligselskap. I løpet av 2021 har vi ved enkelte anledning hatt ekstrautgifter pga. feilsortering. Dette skjer ved at beboere ikke følger veiledende merking på kontaineren.

## Bomiljø

Styret vurderer at vi har et godt bomiljø, og at vi alle gjør vårt for å opprettholde og videreutvikle vårt naboskap.

I 2021 har det vært få uønskede hendelser relatert til støy og nabokonflikter. Det er imidlertid fortsatt et forbedringspotensial hva gjelder overholdelse av retningslinjer relatert til støyende arbeid.

## Fremleie

Styret følger borettslagsloven med hensyn til styrets godkjenning av leietakere, samt oversikt over total fremleietid for hver andelshaver. Denne fremleietiden er begrenset til tre år totalt.

Ved utgangen av 2021 hadde vi 11 andeler på fremleie.

## Edlandshuset

Inntektene fra festlokalet, utleierommene og de tre leilighetene vi leier ut (2 i Edlandshuset og 1 leilighet i Rosenli 15) var på kr. 311 181,-. Inntektene er derfor på samme nivå som i 2020.

På grunn av Corona har det vært svært krevende å drive utleie av festlokalet og utleierommene, ettersom myndighetenes krav har vært flytende. Ann Helen Flønes som er utleieansvarlig, har gjort en kjempejobb i perioden med å holde kontroll på dette. Vi vil imidlertid anta at inntektene for 2022 vil gå opp noe, da forutsigbarheten rundt Corona virker å ha bedret seg.

Leiepriser lokaler	For beboere ekskl. renhold	For beboere inkl. renhold	For andre leietagere inkl. renhold
Første etasje	990	1740	3500
Kjeller	750	1500	2500
Begge etasje	1500	2250	4000

Vi har ikke mottatt noen innspill hva gjelder bruk av Edlandshuset til sosiale formål 2021. Potensialet her er mye større enn hva det blir brukt til nå. Her er det rom for beboere til å bruke fellesområdene i Edlandshuset til sosiale formål.

### 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 hos oss. Kommunen har derfor et særlig stort ansvar for både beboerne og vedlikehold av andelene. Vi i styret opplever at dialogen med Stavanger kommune og deres bo-koordinatorer er blitt bedre de siste årene. Kommunen har også blitt flinkere til å understreke leietakernes plikt til å overholde ordensreglene her i borettslaget.

### Vaktmesterordning

Borettslaget har bestandig hatt egen vaktmester ansatt på heltid. 01.04.2021 reduserte Arnt Flønes sin stilling til 80%. Etter å ha vurdert flere alternativer, ble styret enig om å prøve ut Tjensvoll Servicesentral med en kostnadsramme på kr 50 000,-. Styret er veldig godt fornøyd med løsningen og valgte å inngå en fast avtale.

Tjensvoll Servicesentral har siden April 2021 hatt fast arbeidstid hos oss, hver fredag fra kl. 07:00 – 11:00. Fra kl. 11:00-15:00 har de vært tilgjengelig på vaktmestertelefonen og har bistått med behov.

### Tillitsvalgte

Styret har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Trym Dysvik Eide	Rosenli 17	2020
Styremedlem 1	Eivind Kiledal	Digranesveien 13	2021
Styremedlem 2	Inger Elvik	Digranesveien 11	2021
Varamedlem 1	Tom Erik Wessel Gundersen	Rosenli 17	2021
Varamedlem 2	Bjørn Romsbotn	Rosenli 17	2021

Styret har oppfordret valgkomiteen til å følge likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

## Styrets Arbeid

Styret arbeider kontinuerlig for å drifte borettslaget og ivareta beboernes felles interesser. Hver beslutning tatt av styret har til hensikt å øke verdien til boligmassen og ens beboere. Dette gjøres ved å kontinuerlig overvåke drift og vedlikehold, nye investering, samt tilrettelegging og implementeringer av løsninger og vedtekter.

Styrearbeidet for 2021, har som i 2020, vært påvirket av Korona situasjonen med de stadige endrete smitterestriksjonene. De fleste i styret er i 100% arbeid, noe som tidvis har gjort at det har blitt noen utfordringer rundt dette med å ha fysisk møter, da spesielle smittehensyn relatert til den enkeltes arbeidsplass nødvendigvis må ligge til grunn.

Styret har løst dette med å kombinere fysisk/digitale styremøter, samt videreutvikle den digitale plattform for styrearbeid.

## Møtevirksomhet

I 2021 har det vært avholdt 11 styremøter og ett budsjettmøte med Bate. I samme periode har det blitt oppført 21 nye saker som har blitt protokollført, i tillegg til glidende saker fra 2020. 5 felles Informasjonsskriv har blitt gitt ut i løpet av året, i tillegg til detaljskriv til oppgangene det måtte gjelde i forbindelse med særskilt arbeid.

Møtevirksomhet i forbindelse med prosjektrelatert arbeid har i 2021 vært høy, med blant annet:

Stavanger kommune	Balco	Tjensvoll Servicesentral (TSS)
BK Bygg	Baien	Multiconsult
Lyse	Telenor	Telia
Modum	Futurehome	Gjensidige
IF	Trigonor	Heis1
Attende	Rogaland Brann og Redning	

## Kontaktinformasjon

Det meste kontakt mot styret har hovedsakelig gått gjennom styreleder og vaktmester.

Styret kan kontinuerlig kontaktes via epost eller via de fysiske postkassene plassert i oppgangene. Styreleder er også tilgjengelig på mobil ved umiddelbare behov.

## Dugnad

Vi så oss nødt til å nok en gang arrangert en høstdugnad, da Korona -situasjonen gjorde det vanskelig å arrangere en tradisjonell vår dugnad. Vi la merke til at flere av oppgangene hadde bedre tid til å være med å rydde utendørs, da fjorårets opprydding i fellesbodene fortsatt bar resultater, noe som er veldig bra.

I 2021 var det imidlertid færre oppganger som søkte tilskudd til oppgradering av fellesgangen sin. Vi vil påpeke at oppganger alltid kan søke støtte av styret til oppgradering av oppganger, eller prosjekter som bedrer bomiljøet.

## Prosjekter og Vedlikehold

I løpet av 2021 har borettslaget utført følgende vedlikeholdsoppgaver av betydning.

### Brannsikkerhet

I 2021 var det tid for utskifting av røykvarslerne i boenhetene og gjennomgang av brannsikkerheten. Det ble gjennomført samtaler med flere selskaper og forskjellige løsninger ble vurdert. Valget ble

Modum Sikkerhetscenter som har levert og montert varslerer i alle boenheter. De nye røykvarslerne har 10 års batteritid.

Videre hadde vi en befaring med Rogaland Brann og redning, hvor vi også fikk gått opp brann instruksjoner til borettslaget og tatt service på nødvendig utstyr.

### Gjerde Digranesveien

Da Stavanger kommune rensket opp i krattet foran lavblokkene, benyttet vi anledningen til å erstatte det falleferdige gjerdet.

### Måker

Styret prøvde å hindre etableringen av reir på taket i Digranesveien. Det ble foretatt daglige befaringer i en periode før hekketiden. Måkene så dessverre sitt snitt til å etablere seg mens styret var opptatt med å feire nasjonaldagen. Det var alt som skulle til.

### Forsikring

Borettslaget Rosenli var forsikret gjennom Gjensidige i 2021. I 2020 og 2021 kontaktet styret Gjensidige for å få utarbeidet en avtale hvor vi kan varsle om uaktsomhet ved skader. Dette hadde til hensikt å holde beboere som velger å ta i bruk ufaglært arbeidskraft, enten det er selvgjort eller innleid arbeidskraft, ansvarlig ved skader. Styrets dialog var også rettet mot mulige tiltak for å få ned forsikringspremien til borettslaget.

Da Gjensidige i november 2021 varslet en økning i forsikringspremie på 20%, var vi imidlertid raske med å finne alternativer. Valget endte opp med IF, som gir en betydelig besparelse for borettslaget, i tillegg til at forsikringen dekker alt som vi har av anleggsmaskiner og bygningsmasser.

Styret vil fortsette sitt arbeid for å unngå skader. I den forbindelse er det derfor særdeles viktig at alt arbeid blir gjort forskriftsmessig og i henhold til borettslagets regler. Skader kan falle utenfor dekning og føre til regresskrav mot uaktsomme beboere. Er du i tvil, kontakt styret eller vaktmester.

### Oppgradering av inngangspartiene

Styret i borettslaget har i løpet av året fått utarbeidet skisser/forslag til oppgradering av inngangspartiene i høy- og lavblokkene. Inngangspartiene med vegg, gulv, dører osv. bærer preg av årelang slitasje, og særlig høyblokkene er klar for en etterlengtet oppgradering.

Forslag/skisser er utført av sivilarkitekt Erlend Bruvik (andelshaver i borettslaget). Multiconsult har blitt engasjert for en utvidelse av døråpning i nr. 17. og lokale virksomheter har blitt forespurt om å gi pristilbud på inngangspartiene i høyblokkene som vil bli prioritert.

Det har imidlertid vist seg å være en utfordring å få hentet inn en samlet pris på betong, mur, snekker, stål og metallarbeid. Men i skrivende stund er styret nå i ferd med å få inn pristilbud på de ulike arbeidene. Målet til styret er å kunne slutføre oppgraderingen innen 2022.

### EL-bil lading i Rosenli

Styret har siden vi fikk installert de 15 felles ladepunktene, holdt et godt øye med kapasiteten på ladestasjonene og hvordan bilparken endrer seg. Vår strategi er å utvide ladekapasiteten når det er behov for dette, og da på fellesparkeringsplassen hvor alle kan dra nytte av investeringene.

Per dags dato har borettslaget 15 ladepunkt, hvor 9 av disse er smarte ladere med en kapasitet opp mot 32 Amp. I tillegg har beboere med fast parkeringsplass i Digranesveien mulighet til å lade på parkeringsplassen sin.

Det har ved enkelte anledninger vært registret 8 biler samtidig på smart-laderene, men jevnt over ser det ut som om ladekapasiteten er god nok. I løpet av 2021 ble det ladet 27665 kWh fordelt på våre 15 ladere og 26 brukere (ved utgangen av 2021).

I forbindelse med Stavanger kommune sin tilskuddsordning for EL-billading i borettslag og sameie i 2021, søkte styret om mulighet til å tilrettelegge for økt nett kapasitet ved parkeringsplassene. Dette ble gjort for å kunne utvide antall ladepunkt på kort tid uten å tilrettelegge for økt kapasitet først. Stavanger kommune sa i den forbindelse at de ville kunne dekke opp mot 20% av montasjekostnadene i prosjektet gitt at vi kunne levere ferdigdokumentasjonen i løpet av oktober. Lyse sin gjennomføringstid førte imidlertid til at nødvendig dokumentasjon ikke var tilgjengelig ved utgangen av oktober, noe som forårsaket at B/L mistet sin støtte.

### Sykkel- og kajakkskur

Byggesøknaden stoppet dessverre opp hos Stavanger kommune og avdelingen Park og Vei. Styret overvurderte kommunens behandlingstid og vilje til å gå inn i dialog. Dette førte dessverre til at det tok lengre tid enn nødvendig å justere prosjektet.

Pengene avsatt i 2020 for bygging av skuret har imidlertid blitt videreført til 2022.

Prosjektet har blitt justert når det kommer til omfang og plassering i henhold til påpekninger fra kommunen. Det nye skuret vil derfor bli begrenset til å kun huse sykler over 1 etasje. Plasseringen er foreslått til å være bak de nedgrave avfallskontainere mellom høyblokkene. Da vi har ment at det er uheldig å bygge ned vårt flotte opparbeidede riareal, vil skuret bli bygget inn i terrenget og få sedumtak for å gli finest mulig inn i omgivelsene.

Byggesøknaden til det nye sykkelskuret har blitt innmeldt til kommunen. Dersom byggesøknaden blir godkjent vil B/L søke kommunen om støtte, og igangsette byggingen så snart som mulig.

### Tv og Internett

Borettslaget sin Tv og Internettavtale med Telenor gikk ut i 2021. I forbindelse med forhandlingene om en ny avtale til borettslaget, var vi i dialog med Telenor, Lyse og Telia. Etter analyse av spørreundersøkelsen vi gjennomførte, konkluderte vi med at den opprinnelige løsning dekket basisbehovet for 85% av beboerne her. Den opprinnelige løsningen ble derfor brukt som utgangspunkt i dialogen med leverandørene.

Etter en prosess og flere iterasjoner av tilbudene, besluttet vi å binde oss for 3 nye år med Telenor.

Den nye avtalen reduserer våre årlige kostnader betydelig fra dagens nivåer. Produktet til oss beboere vil være identisk som tidligere. Avtalen innebar også et lokalt lager av Dekodere og Routere, samt internett til fellesområdene for fremtidig bruk.

### Robotplenklipperne

3 hardtarbeidende robotplenklippere ble kjøpt inn våren 2021. Styret og Vaktmesteren er veldig fornøyd med resultatet på plenen og tidsbesparelsen disse gir.

Ingen uønskete hendelser har heller blitt rapportert siden disse plenklipperne ble satt i gang.

## Styrets planer

Styret har satt ekstra fokus på å kartlegge fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold. Dette slik at vi til enhver tid har en grei oversikt over vedlikeholdskostnader som vil komme. Dette arbeidet vil fortsette i 2022. Vi vil også fokusere på å kombinere vedlikehold, slik at totalprisen for oppgraderinger blir lavere der vi ser gode synergieffekter.

Under ser dere noen av prosjektene styret jobber med. Det nevnes likevel at uforutsette hendelser kan oppstå som endrer prioriteringen

- Oppgradering av inngangsparti i høyblokkene
- Oppretning av ved vedlikeholds og oppgraderingskonto øremerket 6-kanter
- Utskifting av vinduer i høyblokkene (kortsider)
- Bygging av Sykkelskur
- Forprosjektering av utskifting av tak (lavblokk)
- Utskifting av v.v beredere

## Tilfluktsrom

I forbindelse Russlands invasjon av Ukraina finne styret det naturlig å nevne noe om tilstanden til tilfluktsrommene i Rosenli.

I Digranesveien var det opprinnelig 7 tilfluktsrom. I nr 9, 13, 15, 19, 21, 23 og 25. De hadde et brutto areal på 38 kvm. og plass til underkant av 50 personer.

I 1994 ble det bestemt at private tilfluktsrom i boliger som har kapasitet til færre enn 50 plasser nedlegges. Dette gjelder anlegg som er bygget etter forskriftene fra 1948 og 1966. I 1975 ble det stans på bygging av t-rom i boligbygg.

Hos Stavanger sivilforsvarskrets er tilfluktsrommene i Digranesveien ikke lenger registrert i sivilforsvarets nasjonale database (STD) som operative t-rom pga. denne beslutningen. Borettslaget står derfor fritt til å disponere sine areal i nevnte boligblokker.

I Rosenli 15 og 17 har Sivilforsvaret i Rogaland hatt befaring av de 5 tilfluktsrommene . Tilstanden beskrives som brukbar med enkelte avvik som hovedsakelig er relatert til alder på eksisterende utstyr. Vi har satt i gang med å få dette utbedret slik at de 4 rommene i høyblokkene skal være i orden.

Kapasiteten i Rosenli 17 er på 205 personer og 140 personer i Rosenli 15

## Borettslagets drift og økonomi

Borettslaget økonomi er fortsatt god. Vi har en egenkapital som gir oss fleksibilitet til å gjøre investering uten å måtte ta opp lån eller justere felleskostnadene for hvert prosjekt.

I løpet av 2021 har vi likevel sett økte skatter og avgifter satt av Stavanger kommune, samt regulerte avtaler øker kostnadene til borettslaget. Som nevnt har styre tatt nødvendige grep for å hold utgiftene nede med å refinansiere, eller finne nye leverandører der det er mulig. Det skal likevel nevnes at vi ser en del usikkerhet i kostnadsbildet i kjølvannet av Korona. Dette gjelder spesielt pris på tjenester som er relevante for å vedlikeholde bygningsmassen. Likevel er økonomien så god at styret har vedtatt et budsjett for 2022 som ikke innebærer endringer i felleskostnadene. I løpet av 2022 vil også lånet vårt være nedbetalt.



## Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2022.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2022

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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